

Kanton Zürich

**Regionaler Richtplan  
Region Zimmerberg**

**Teilrevision 2024**  
Erläuternder Bericht

Fassung für die öffentliche Auflage  
und kantonale Vorprüfung  
Verabschiedet an der VS der ZPZ  
am 06. Februar 2025

Der vorliegende Erläuterungsbericht dient dem Verständnis der Planung.  
Für den Richtplanteil und die Richtplankarten gilt:

Entwurf: Von den Delegierten der ZPZ am 03.10.2024 verabschiedet z.H:  
- Anhörung der Verbandsgemeinden vom 04.10. bis 31.12.2024

Vom Vorstand ZPZ am 06.02.2025 verabschiedet z.H:  
- kantonale Vorprüfung  
- öffentliche Auflage und  
- Anhörung der Nachbarregionen

Vom Vorstand ZPZ am xx.xx.xxxx verabschiedet z.H:  
- Delegiertenversammlung ZPZ

Zustimmung: Delegiertenversammlung ZPZ vom xx.xx.xxxx

Festsetzung: Beschluss des Regierungsrates vom xx.xx.xxxx  
(RRB Nr. 1450/2023)

### **Herausgeberin**

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

### **Bearbeitung**

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Tel. 044 250 58 80 / [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)

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

Selina Masé, MSc ETH in Architektur

Lea Schrepfer, BSc FHO in Raumplanung

[umeier@planpartner.ch](mailto:umeier@planpartner.ch)

[smase@planpartner.ch](mailto:smase@planpartner.ch)

[lschrepfer@planpartner.ch](mailto:lschrepfer@planpartner.ch)

TEAMverkehr.zug AG (Teil Verkehr)

Zugerstr. 45, 6330 Cham

Tel. 041 783 80 60 / [www.teamverkehr.ch](http://www.teamverkehr.ch)

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

Jennifer Rüegg, BSc FHO in Raumplanung

[merlo@teamverkehr.ch](mailto:merlo@teamverkehr.ch)

[rueegg@teamverkehr.ch](mailto:rueegg@teamverkehr.ch)

Druck:

RIESEN Printmedia

Albisstrasse 33, 8134 Adliswil

Tel. 044 711 84 48 / [www.riesen-printmedia.ch](http://www.riesen-printmedia.ch)

Bezugsquelle:

Sekretariat ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil, Tel. 044 723 23 08

Download: [www.zpz.ch/aktuell/amtliche-publikationen](http://www.zpz.ch/aktuell/amtliche-publikationen)

Thalwil, 27. Januar 2025

(Ablage Bilder: 28601\_05A\_230716\_BilderTeilrev\_RRP\_2024\_TextUndBer)

# Einleitung

## **Anlass, Verbindlichkeit**

Die vorliegende Teilrevision 2024 des regionalen Richtplans ist die dritte Teilrevision nach der im Jahr 2018 abgeschlossenen Gesamtrevision, deren Festsetzung am 9. Januar 2018 durch den Regierungsrat beschlossen wurde (RRB 11/2018).

Die Region nimmt in Aussicht regelmässig Teilrevisionen des regionalen Richtplans vorzunehmen. Themen, die noch nicht über eine ausreichende Konkretisierungstiefe verfügen oder aus anderen Gründen noch nicht behandelt werden können, werden in einer nächsten Teilrevision behandelt. Es wird angestrebt ungefähr alle zwei Jahre eine Teilrevision des regionalen Richtplans vorzunehmen. Themen, die erst im nächsten Teilrevisionspaket behandelt werden können, sind z.B. Massnahmen für Anpassungen an den Klimawandel oder die Überprüfung der Nutzungsvorgaben für produktives Gewerbe.

Die vorliegende Teilrevision umfasst Festlegungen zum Arbeitsplatzgebiet Sood, zu einem neuen Durchgangspfad für Fahrende, Anpassungen an den Einträgen diverser Erholungsgebiete in der Gemeinde Kilchberg und zur ökologischen Vernetzung, zu neuen Bike + Ride Anlagen und Anpassungen im Fuss- und Wanderwegnetz.

Gegenstand der Teilrevision 2024 sind nur jene Teilkapitel des regionalen Richtplans, in denen Änderungen vorgenommen wurden.

## **Struktur des Erläuterungsberichts**

Die Kapitelstruktur richtet sich nach den Kapiteln des Richtplantextes.

## ZPZ

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) ist ein Zweckverband gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). Ihr gehören folgende Gemeinden an:



Abb. Region Zimmerberg

## Koordinationshinweise

Die Koordinationshinweise in den Tabellen zu den Gebiets- und Objektfestlegungen umfassen nicht nur Verweise auf kantonale und regionale Planwerke und Grundlagen, sondern auch kommunale und genehmigte (Sonder-)Nutzungsplanungen und Konzepte, wenn diese von besonderer Bedeutung sind. Auf Gestaltungspläne, die derzeit in Erarbeitung sind, wird nicht verwiesen.

# Inhaltsverzeichnis

## Gegenstand der Teilrevision 2024

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2 Siedlung</b> .....                           | <b>6</b>  |
| 2.2 Zentrumsgebiete.....                          | 6         |
| 2.5 Gebiet mit Nutzungsvorgaben .....             | 6         |
| 2.6 Anzustrebende bauliche Dichte .....           | 8         |
| 2.8 Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende..... | 9         |
| <b>3 Landschaft</b> .....                         | <b>11</b> |
| 3.2 Erholung.....                                 | 11        |
| 3.7 Vernetzungskorridor .....                     | 12        |
| <b>4 Verkehr</b> .....                            | <b>13</b> |
| 4.2 Strassenverkehr .....                         | 13        |
| 4.3 Öffentlicher Personenverkehr .....            | 14        |
| 4.4 Fuss- und Veloverkehr .....                   | 15        |
| 4.5 Parkierung.....                               | 18        |
| 4.7 Schifffahrt.....                              | 18        |
| <b>5 Versorgung, Entsorgung</b> .....             | <b>20</b> |
| 5.4 Energie .....                                 | 20        |
| 5.7 Abfall.....                                   | 24        |
| <b>6 Öffentliche Bauten und Anlagen</b> .....     | <b>25</b> |
| 6.3 Gesundheit.....                               | 25        |
| 6.4 Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen .....  | 25        |
| <b>7 Wichtige Grundlagen</b> .....                | <b>25</b> |

# Teilrevision 2024

## 2 Siedlung

### 2.2 Zentrumsgebiete

#### Änderung / Begründung für Änderung

Der Beschrieb des Karteneintrags zum Zentrumsgebiets Nr.1 wird wie folgt angepasst: Gebiet: «Bahnhofplatz / ~~Stadthausareal~~ **Zentrum Ost** / bis Wachtstrasse Brücke / bis Stationsgebiet Sood, Adliswil», Funktion / Ziel: «... Siedlungsschwerpunkt (mehrheitlich für Arbeiten), **Teilgebiet bei Station Sood für Mischnutzung im Stationsgebiet Sood**».

Das Zentrumsgebiet Sood (Nr. 1) in Adliswil soll im Teilgebiet «Station» für Mischnutzungen geöffnet werden, wie es bereits bei der Gesamtrevision des regionalen Richtplans vorgesehen war. Da zum Zeitpunkt der Gesamtrevision keine Gesamtschau der Arbeitsplatzgebiete vorlag, konnte diese Öffnung nicht ermöglicht werden. Inzwischen liegt diese vor, und das Zentrumsgebiet Sood soll für Mischnutzungen geöffnet werden. Diese Öffnung steht im Zusammenhang mit der Verkleinerung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Sood (Ziffer 2.5, Nr. 1).

Die Planung läuft neu unter dem Namen «Zentrum Ost», anstelle von «Stadthausareal», weshalb die Begrifflichkeit nun auch im regionalen Richtplan angepasst werden soll.

### 2.5 Gebiet mit Nutzungsvorgaben

#### Änderung 1

Der Perimeter des Arbeitsplatzgebiets Nr. 1 «Gebiet beidseits der Sihltalstrasse / Sood, Adliswil» wird verkleinert. Im Koordinationshinweis wird zudem auf die Überlagerung mit dem Gebiet hoher baulicher Dichte Nr. 26 hingewiesen. Es handelt sich dabei nicht um eine neue Vorgabe, sondern lediglich um eine Aufnahme des fehlenden Hinweises. Zudem wird eine textliche Korrektur vorgenommen: Es handelt sich bei der Strasse im Gebietsbeschrieb um die «Sihltalstrasse», und nicht um die «Sihlstrasse».

Im Kapitel 2.5.3 «Massnahmen» wird ausserdem die planerische Vorgabe für die Stadt Adliswil angepasst, sowie eine inhaltliche Präzisierung vorgenommen in Aufzählungspunkt 2.



Abb. 0.5 a: Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft; Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil



Abb. 0.5 b: regionaler Richtplan, Teilrevision 2024, Karte Siedlung und Landschaft; Verkleinerung Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil

## Begründung für Änderung 1

In enger Koordination mit dem Kanton Zürich hat sich die Stadt Adliswil, nach dem ablehnenden Volksentscheid zur Teilrevision des regionalen Richtplans 2019, die Möglichkeiten erörtert das Gebiet um den Bahnhof Sood-Oberleimbach öffnen zu können und teilweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies ohne dabei planerische Anpassungen in anderen Stadtgebieten vornehmen zu müssen. Es wurde eine kooperative Planung mit den Eigentümer:innen durchgeführt, deren Ergebnis das «Transformationskonzept Sood» bildet.

Um eine gemischte Nutzung und die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, ist die Anpassung des regionalen Richtplans notwendig. Das regionalen Arbeitsplatzgebiet Nr. 1 ist im Bereich des Bahnhofs Sood-Oberleimbach zugunsten einer urbanen Mischnutzung zu verkleinern. Die überlagernden Festlegungen der hohen baulichen Dichte und des Eigenschaftsgebiets für Hochhäuser sowie der Perimeter des Zentrumsgebiets bleiben dabei unverändert. Die Bildung eines Subzentrums ist von regionaler Bedeutung und rechtfertigt die allfällige Verdrängung einzelner, wenig lagegerechter Gewerbenutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die Verkleinerung des Arbeitsgebiets entspricht dem Bearbeitungsperimeter gemäss des Transformationskonzepts für das Gebiet Sood der Stadt Adliswil (Planwerkstadt AG | agps architecture ltd. | Basler & Hoffmann AG, vom 14.02.2024) und umfasst eine Grundstücksfläche von 32'351 m<sup>2</sup> (Bearbeitungsperimeter ohne Strassenparzellen, SZU und Freihaltezone), mit einer gemäss rechtskräftiger BZO zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von ca. 34'500m<sup>2</sup>. Die gemäss Transformationskonzept der Stadt Adliswil neu angestrebte aGF beträgt 64'000 m<sup>2</sup>. Die planerische Verdichtung beträgt demnach rund 29'500 m<sup>2</sup> aGF. Der Wohnanteil beträgt aufgrund der Vorgaben zum regionalen Zentrumsgebiet maximal 80%. Der gesicherte Anteil für Arbeitsflächen wird damit von ca. 34'500 m<sup>2</sup> auf ca. 12'800 m<sup>2</sup> aGF reduziert, was einer Kapazitätsreduktion von ca. 21'700 m<sup>2</sup> entspricht. Da bisher keine Sicherung für produzierendes Gewerbe vorhanden war, kann kein Verlust an Flächen für das produzierende Gewerbe festgestellt werden.

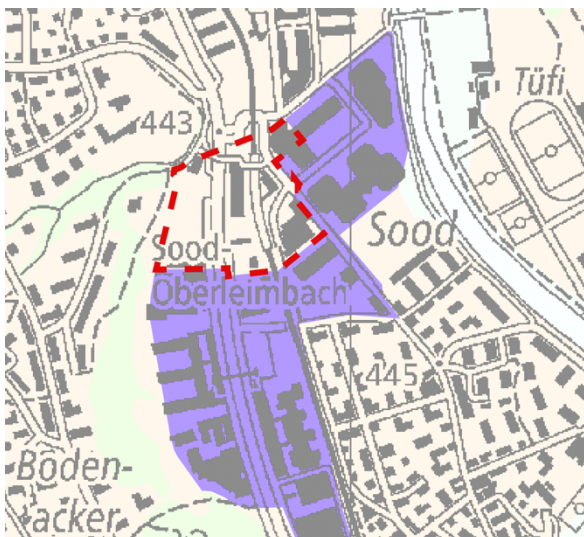


Abb. 0.5 c: regionaler Richtplan, Teilrevision 2024, Auszug Differenzplan; Reduktion Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil

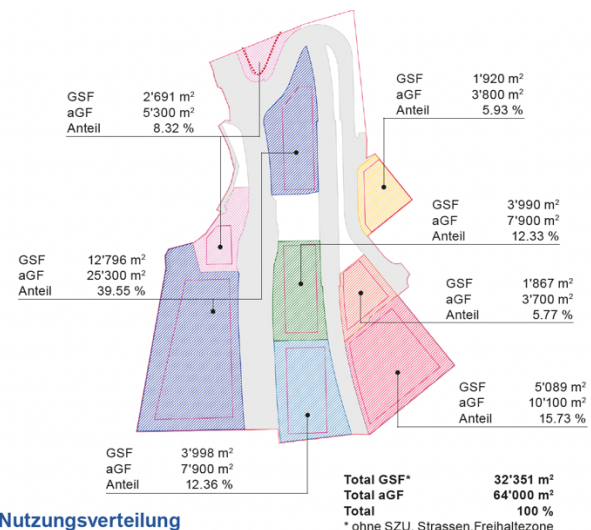


Abb. 0.5 d: Nutzungsverteilung gemäss Transformationskonzept Stadt Adliswil 2024

Im Rahmen der, durch das Volk abgelehnten, Teilrevision 2019 wurde das Gebiet Lätten als Kompensationsgebiet für die verkleinerte Fläche für Arbeitsnutzungen ausgeschieden. Die Planung für das Gebiet Lätten war ausschlaggebend für das Nein an der Urne. Mit dem neuen Transformationskonzept für das Gebiet Sood, ist keine Kompensation für die wegfallenden

Flächen mehr vorgesehen. Die Reduktion der Flächen der Arbeitsplatzgebiete wird im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung festgehalten und begründet.

### **Arbeitszonenbewirtschaftung**

Der Kanton verfasste mit Datum 4. April 2019 das Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung, das darüber Auskunft gibt, welche Nachweise für eine Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen oder für die Revision von Arbeitsplatzgebieten in regionalen Richtplänen erforderlich sind. Da mit der vorliegenden Teilrevision des regionalen Richtplans das regionale Arbeitsplatzgebiet Sood in Adliswil reduziert wird, ist eine entsprechende Berichterstattung über die Arbeitszonenbewirtschaftung erforderlich. Gemäss kantonalem Merkblatt ist die Arbeitszonenbewirtschaftung ausschliesslich über die regionalen Arbeitsplatzgebiete zu führen, nicht über regionale Gebiete, welchen einen minimalen Gewerbeanteil aufweisen.

Der Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung ist der Beilage 1 zu entnehmen.

### **Änderung 2 / Begründung für Änderung 2**

Mit Änderung 1 zusammenhängend wird im Kapitel 2.5.3 «Massnahmen» die planerische Vorgabe für die Stadt Adliswil angepasst, sowie eine inhaltliche Präzisierung vorgenommen in Aufzählungspunkt 2.

Im Kapitel 2.5.3 Massnahmen wird die Vorgabe für die Stadt Adliswil wie folgt angepasst: Die Stadt Adliswil hat bei einer Nutzungsplanänderung die Auswirkungen einer Reduktion des Arbeitsplatzgebiets um die Bahnstation Sood-Oberleimbach zu prüfen und leitet daraus geeignete Massnahmen ab, die in der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung festzulegen sind. In der kommunalen Nutzungsplanung ist eine rechtskräftige Gewerbezone G2, bzw. G3 zugewiesen. Das Gebiet soll zukünftig einer Mischzone (z.B. Zentrumszone) zugewiesen werden.

### **Änderung 3 / Begründung für Änderung 3**

In Kapitel 2.5.2 wird der Karteneintrag Nr. 3 zum Arbeitsplatzgebiet «Risi – Badenmatt, Horgen (Areal Dow)» wie folgt ergänzt (fett): «... max. 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbaus sind für Dienstleistungsnutzungen zulässig (**falls die ÖV-Güteklasse mind. C beträgt, entfällt diese Vorgabe**)».

In den regionalen Zielen für die Arbeitsplatzgebiete (Kap. 2.5.1) ist festgehalten, dass die Gemeinden in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbezone auszuscheiden, wobei in Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe zulässig sein sollen. In den Massnahmen für die Gemeinden (Kap. 2.5.3 b) wird ergänzt, dass Dienstleistungen zugelassen werden dürfen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Öffentliche Verkehrserschliessung, genügend Kapazität zur Erschliessung mit dem Individualverkehr und hinreichende Kapazitätsreserven für Gewerbe.

Für das Areal «Risi – Badenmatt, Horgen (Areal Dow)» sollen demnach keine übermässigen Einschränkungen für Dienstleistungsnutzungen gelten, sofern die oben genannten Kriterien erfüllt sind. Aktuell liegt das Areal in einer ÖV-Güteklasse D. Eine Verbesserung der Güteklasse müsste folglich erreicht werden, um einen Dienstleistungsanteil von mehr als 50% zu ermöglichen.

## **2.6 Anzustrebende bauliche Dichte**

### **Änderung / Begründung der Änderung**

Das Gebiet mit hoher baulichen Dichte Nr. 25 (Sunnau / Moos / Dietlimoos/ Lätten, Adliswil) wird im süd-östlichen Bereich im Zuge der Anpassung des regionalen Erholungsgebiets Nr. 15 «Stocken – Asp, Kilchberg und Adliswil» (vgl. Kap. 3.2) bereinigt. Es wird im Bereich der Waldflächen und der kommunalen Erholungszone Hochweid verkleinert (vgl. Abb. 2.8a).





## **Begründung für Änderung**

Den Fahrenden ist für die Ausübung ihrer traditionellen Lebensweise ausreichend Platz an geeigneten Lagen und in genügender Qualität zur Verfügung zu stellen (Niederlassungsfreiheit und Minderheitenschutz gemäss BV, Art. 3, RPG). Dazu sind im Kanton Zürich gemäss den Standberichten der Stiftung «Zukunft für die Schweizer Fahrende» die erforderlichen Stand- und Durchgangsplätze planungsrechtlich zu sichern.

In der Region Zimmerberg sind gemäss kantonalem und regionalem Richtplan zwei Standorte für einen Durchgangsplatz und ein Standort für einen Standplatz planungsrechtlich zu sichern. Bisher sind ein bestehender Standplatz (Nr. 1 (Gebiet Sihlhang), Adliswil) und ein bestehender Durchgangsplatz (Gebiet Gerenholz / A3), Wädenswil) festgelegt im regionalen Richtplan. Um einen zweiten Durchgangsplatz zu definieren, wurde eine Standortevaluation durchgeführt.

Kriterien für die Auswahl des Durchgangsplatzes waren unter anderem:

- Eine Fläche von 2'000 – 2'500 m<sup>2</sup> für 10 bis 15 Stellplätze und Sanitäreanlagen;
- Eine gute Anbindung an Hauptverkehrsachsen;
- Ein verhältnismässiger Aufwand für Erschliessung und Versorgung.

Der Standort im Gebiet Wettinger, Thalwil (Nr. 1a) wurde für geeignet befunden. Auf der Grundlage des regionalen Richtplans wird der Kanton einen kantonalen Gestaltungsplan festlegen und damit die bestehende Gewerbezone in Thalwil überlagern.

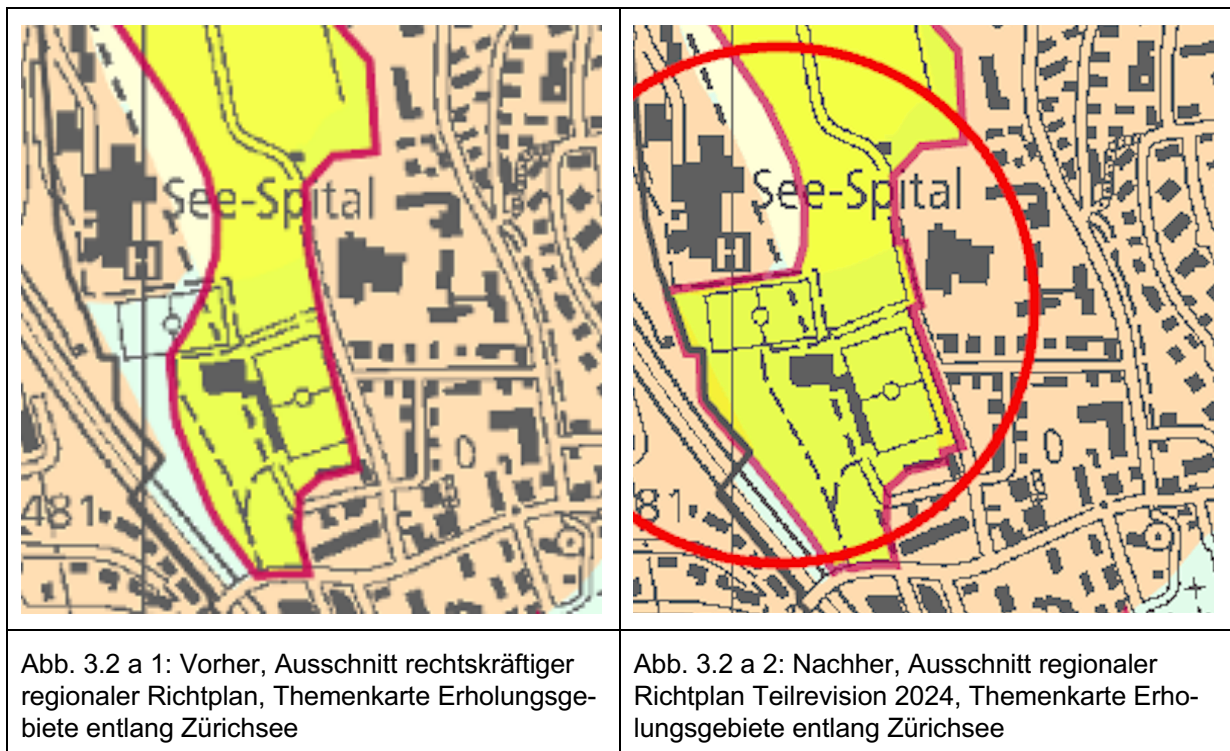
### 3 Landschaft

#### 3.2 Erholung

##### Änderung 1 / Begründung für Änderung 1

Bei den Karteneinträgen im Kapitel 3.2 Erholung wird bei dem Gebiet Nr. 15, «Stocken – Asp, Kilchberg und Adliswil» unter Funktion / Ziel «u.a. bestehende Sportanlagen» und «Erdsonden für Hallenbad geplant» ergänzt. Ersteres, da sich auf der Fläche des regionalen Erholungsgebiets die Sportanlage Hochweid befindet, deren Umbau ermöglicht werden soll. Letzteres, da im bezeichneten Gebiet eine Erdsonde für den Wärmebedarf des Hallenbads errichtet werden soll, weil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der dafür notwendige Platz nicht vorhanden ist.

Das regionale Erholungsgebiet soll ausserdem um die Fläche des kommunalen Erholungsgebiets Hochweid ergänzt werden, da dieses funktionsmässig und landschaftlich dazu gehört.



##### Änderung 2 / Begründung für Änderung 2

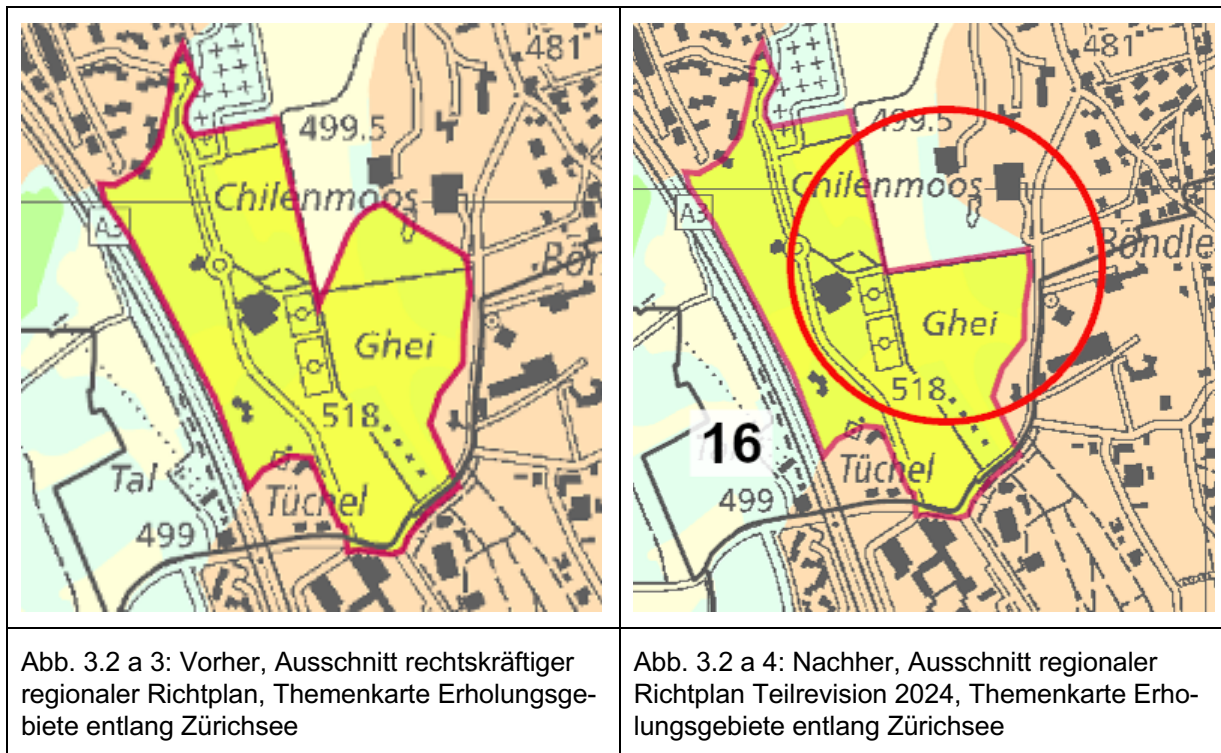
Anpassung der Erholungsfunktionen des regionalen Erholungsgebiets Nr. 21 «Schooren, Kilchberg».

Der Grossteil von Kilchberg ist gemäss Energieplan des Kantons Zürichs ein Gebiet «in der sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit Wärme aus Oberflächengewässern eignen». Die Gemeinde Kilchberg möchte das Potenzial der Seewärmenutzung für eine effiziente und klimaneutrale Energieversorgung nutzen und plant dafür die Errichtung einer Energieerzeugungsanlage im Gebiet Schooren, nördlich des Seebads. Diese ist an dieser Stelle standortgebunden und würde innerhalb des regionalen Erholungsgebiets Schooren (Nr. 21) errichtet werden, welches in städtische, bereits überbaute Grundstücke eingebettet ist.

Im Rahmen der Teilrevision 2022 des regionalen Richtplans Zimmerberg wurde ein Eintrag für die Energieerzeugungszentrale in Kilchberg festgesetzt. Zur Sicherstellung der Bewilligungsfähigkeit der Zentrale soll nun im Richtplantext eine Ergänzung durch die Funktion Energieerzeugungsanlage im Erholungsgebiet Schooren erfolgen.

### Änderung 3

Anpassung des Perimeters des regionalen Erholungsgebiets Nr. 16 «Chirchmoos - Ghei, Kilchberg».



### Begründung für Änderung 3

Ein kleiner Teil des Perimeters des Gestaltungsplans Brölberg in Kilchberg befindet sich im regionalen Erholungsgebiets Nr. 16 Chirchmoos-Ghei. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans Brölberg 1994 wurde der Bau von Wohngebäuden auf dieser Fläche zugelassen. Um die planungsrechtliche Situation zu bereinigen, soll der Perimeter des Erholungsgebiets an den Perimeter des GP-Brölbergs angepasst werden.

### Änderung 4 / Begründung für Änderung 4

Als redaktionelle Anpassung wird bei den Einträgen Nr. 37 (Sportanlage Beichlen, Wädenswil) und Nr. 39 (Halbinsel Au, Wädenswil) die Nummerierung beim Koordinationshinweis «regionaler Parkplatz für Erholung» aktualisiert.

## 3.7 Vernetzungskorridor

### Änderung / Begründung für Änderung

Die Aufträge an die Region und die Gemeinden werden unter 3.7.3 «Massnahmen» konkretisiert. Ziel dieser Anpassung ist die Bildung einer Rechtsgrundlage für die Region und die Gemeinden zur konkreten Umsetzung und Förderung der festgelegten Vernetzungskorridore.

## 4 Verkehr

### 4.2 Strassenverkehr

#### Änderung 1

Bei den Zielen zum Strassenverkehr unter dem Punkt a) wird ergänzt, dass bei der Planung und Realisierung der Umgestaltung der Strassenräume neu **gesamträumliche Prinzipien** (anstelle von akustischen Prinzipien) zu berücksichtigen sind.

#### Begründung für Änderung 1

Diese Anpassung stammt aus einem Antrag im Rahmen der Teilrevision 2022, wonach bei siedlungsorientierten Strassenraumgestaltungen in Ortszentren auch die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr berücksichtigt werden sollen. Aus regionaler Sicht ist aber eine gesamträumliche Betrachtung der Auswirkungen bei einer Strassenraumumgestaltung wichtig, weshalb auf die Nennung von spezifischen Themen (Akustik, ÖV usw.) verzichtet wird.

#### Änderung 2

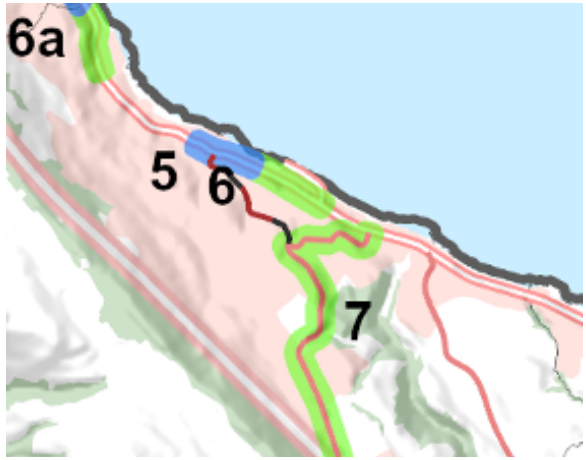
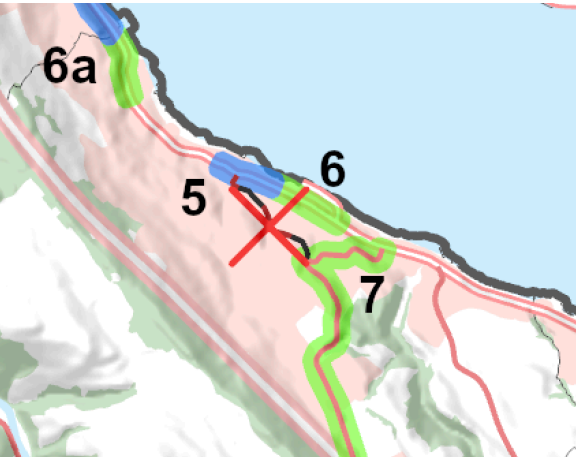
Die Einträge zur Strassenraumumgestaltung Nr. 12 «Sihltalstrasse / Neue Dorfstrasse, Langnau am Albis» und Nr. 18 «Gattikonerstrasse, Thalwil» werden mit dem Koordinationshinweis «Gattiker-Knoten bei Planung berücksichtigen» ergänzt.

#### Begründung für Änderung 2

Mit der Ergänzung der Koordinationshinweise soll sichergestellt werden, dass bei einem Umgestaltungsprojekt, der Gattiker-Knoten in das Projekt miteinbezogen wird.

#### Änderung 3

Der Karteneintrag «Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz» auf der Zugstrasse in Horgen, auf dem Abschnitt zwischen der Seestrasse und dem Kreisel Waidlistrasse wird aufgehoben.

|   |  |
|---|--|
|                    |                      |
| <p>Abb. 4.2d: Vorher, Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Themenkarte Umgestaltung Strassenraum</p> | <p>Abb. 4.3d: Nachher, regionaler Richtplan Teilrevision 2024, Themenkarte Umgestaltung Strassenraum</p> |

### Begründung für Änderung 3

Mit dem oberen Abschnitt der Zugerstrasse und der Waidlistrasse besteht eine regionale Verbindungsstrasse. Die Gemeinde Horgen hat den Abschnitt in ihrem kommunalen Richtplan (Stand Festsetzung) als kommunale Verbindungsstrasse eingetragen und somit bereits abklassiert.

## 4.3 Öffentlicher Personenverkehr

### Änderung 1

Die Festlegung Nr. 4 (a-c) "Verlängerung Tramlinie" bei den Karteneinträgen wird mit dem Eintrag «Busvorlaufbetrieb prüfen» als mittelfristige Massnahme ergänzt.

### Begründung für Änderung 1

Diese Anpassung stammt aus einem Antrag im Rahmen der Teilrevision 2022. Die vorgesehene ÖV-Eigentrasse kann im Rahmen eines Vorlaufbetriebs auch für den regionalen Busverkehr genutzt werden. Der Antrag erscheint zweckmässig, da eine neue Busverbindung zeitnah realisiert werden kann, während die Umsetzung einer neuen Tramlinie planerisch anspruchsvoll ist.

### Änderung 2

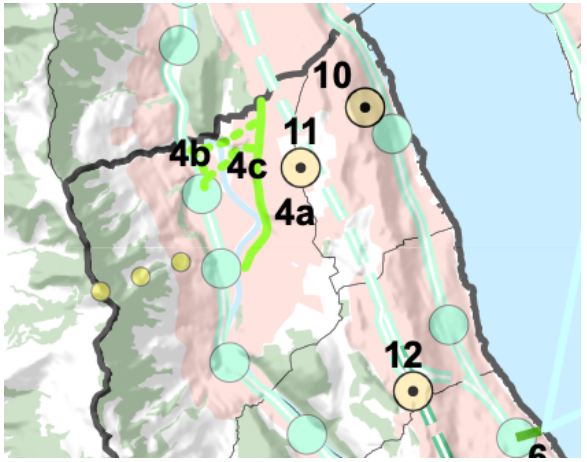
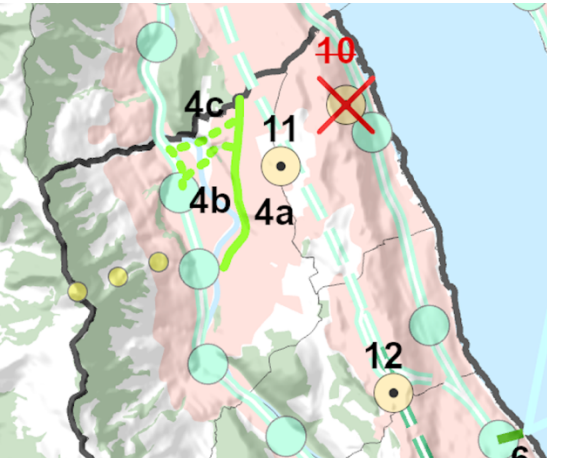
Der Karteneintrag Nr. 5 wird von «Standseilbahn Horgen» zu «Verbindung Horgen Zentrum – Horgen Oberdorf, Horgen» umbenannt.

### Begründung Änderung 2

Im kommunalen Richtplan wurde der Begriff «Standseilbahn» bereits durch «Verbindung Horgen Zentrum – Horgen Oberdorf» ersetzt. Für eine einheitliche Begrifflichkeit wird diese Umbenennung im regionalen Richtplan übernommen.

### Änderung 3

Der Karteneintrag Nr. 11 «zu erschliessender Nutzungsschwerpunkt Kilchberg, See-Spital» wird zu «zu erschliessender Nutzungsschwerpunkt Kilchberg, Sanatorium» umbenannt und der Karteneintrag Nr. 10 «zu erschliessender Nutzungsschwerpunkt Kilchberg, Sanatorium» folglich gestrichen.

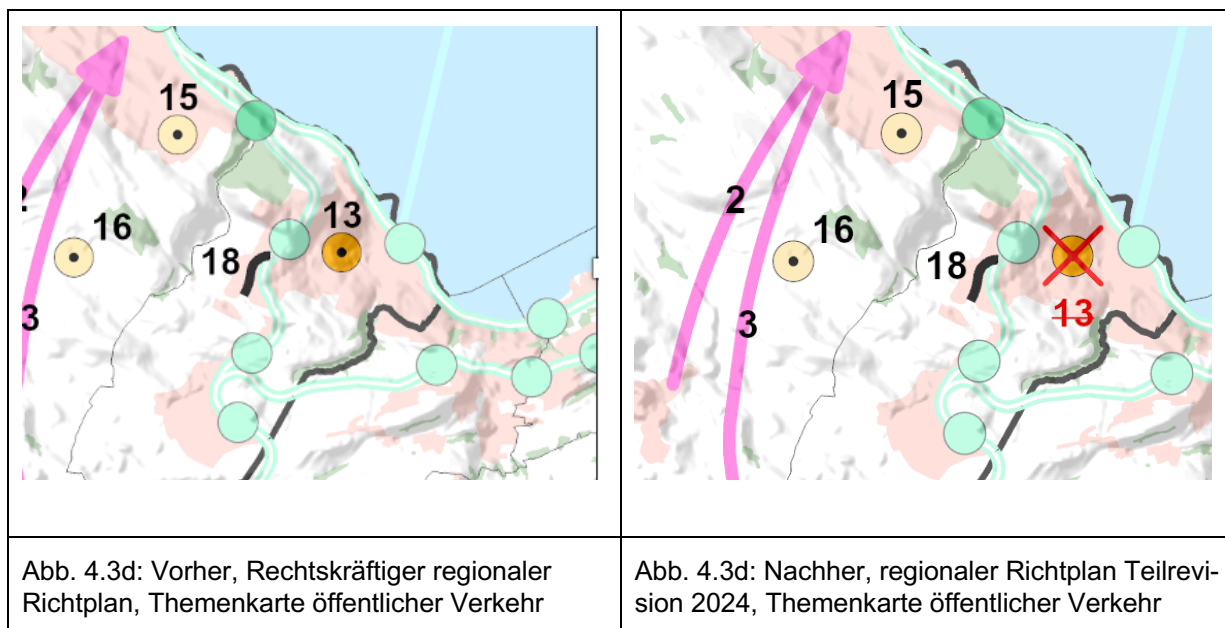
|  |   |
|--|---|
|               |                 |
| <p>Abb. 4.3d: Vorher, Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Themenkarte öffentlicher Verkehr</p> | <p>Abb. 4.3d: Nachher, regionaler Richtplan Teilrevision 2024, Themenkarte öffentlicher Verkehr</p> |

### Begründung für Änderung 3

Die Sanatorium Kilchberg AG übernimmt Anfang 2026 das Gelände des See-Spitals in Kilchberg, um ein neues Sanatorium zu errichten. Dies wird im kommunalen Richtplan bereits berücksichtigt und die Umbenennung ist auch im kantonalen Richtplan vorgesehen (Teilrevision 2022). Der heutige Standort des Sanatoriums liegt in einer Wohnzone, weshalb nach Umzug des Sanatoriums nicht von einer erneuten öffentlichen Nutzung ausgegangen wird.

### Änderung 4

Der Karteneintrag Nr. 13 «zu erschliessender Nutzungsschwerpunkt Richterswil, Paracelsus Spital» wird gestrichen.



### Begründung für Änderung 4

Das Paracelsus Spital hat seinen Betrieb 2020 eingestellt. Mit der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplan wird der Eintrag gestrichen.

## 4.4 Fuss- und Veloverkehr

### Veloverkehr Änderung 1

Das Minimum an Quelleinsteiger für eine regionale Veloabstellanlagen wird gestrichen und der Text wie folgt ergänzt: «Die Einträge umfassen alle Veloparkierungsanlagen an diesem Standort, welche die definierte Funktion erfüllen.»

### Veloverkehr Begründung für Änderung 1

Durch das neue Förderprogramm des Kanton Zürich können Gemeinden, welche nicht Teil eines Agglomerationsprogramms sind, für Bike & Ride-Anlagen von regionaler Bedeutung kantonale Investitionskostenbeiträge beantragen.

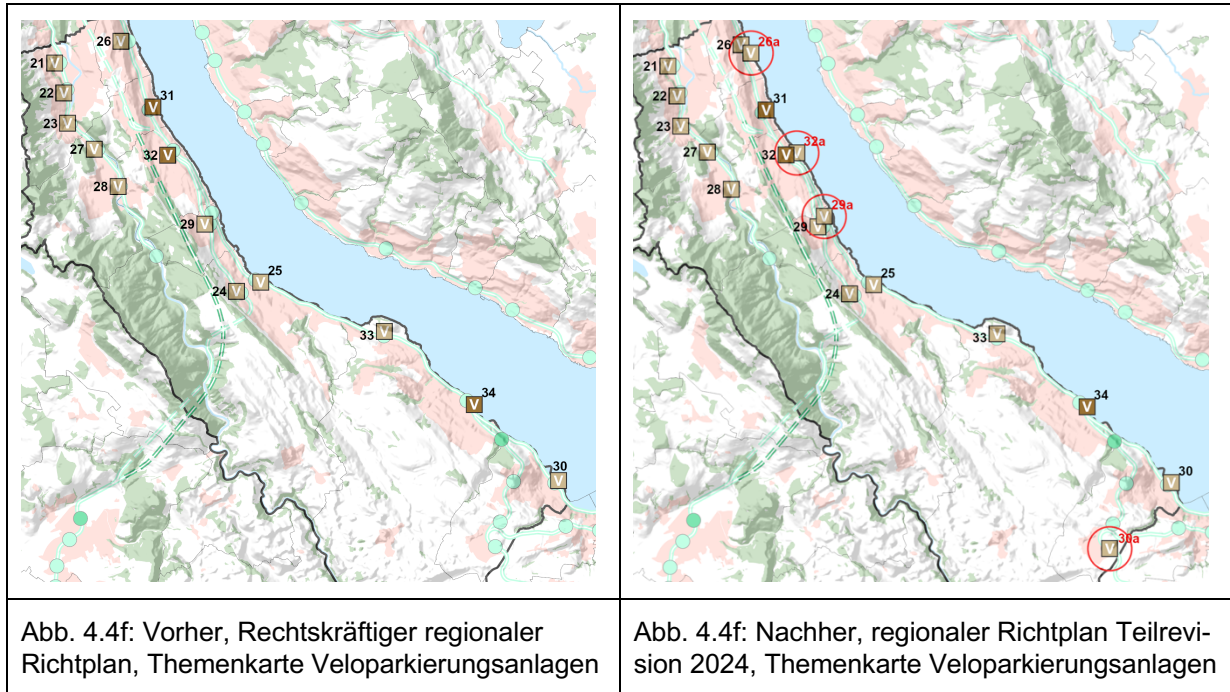
An gewissen Bahnhöfen bestehen mehrere Veloabstellanlagen welche alle die Funktion einer Bike & Ride-Anlage erfüllen, jedoch gibt es nur einen Karteneintrag. Es soll verdeutlicht werden, dass alle Anlagen an einem Standort von regionaler Bedeutung sind.

Ob eine Anlage von «regionaler Bedeutung» ist, hängt nicht nur von den Anzahl Quelleinsteiger ab. Um eine differenziertere Betrachtung zu ermöglichen, wird dieser Satz gestrichen.

### Veloverkehr Änderung 2 / Begründung für Änderung 2

Nach Prüfung der Anträge der Gemeinde Kilchberg und Thalwil werden die Veloparkierungsanlage «Schiffstation Bendlikon» und «Schiffstation Thalwil (See)» in den regionalen Richtplan aufgenommen.

Für eine einheitliche Handhabung aller Bahnhöfe wurden die Veloparkierungsanlagen an den Bahnhöfen «Oberrieden» und «Samstagern» ebenfalls in den regionalen Richtplan aufgenommen.



### Veloverkehr Änderung 3

Die Massnahmen der Region (Kp. 4.4.3) werden aufgrund von neuen übergeordneten Vorgaben aktualisiert. Es wird nicht mehr auf die Richtlinie verwiesen, sondern textlich beschrieben, dass «die zweckmässige Führung von Veloverbindungen für Veloverkehr ist mittels «Standards Veloverkehr» vom Kanton Zürich und aufgrund ortsspezifischer Gegebenheiten zu evaluieren».

### Begründung für Änderung 3

Die Abbildung «4.4k: Richtlinien Massnahmen Veloverkehr» erörtert Massnahmen in Abhängigkeit der Strassenklassierung und der Verkehrsbelastung. Die gewählten Grenzwerte und Kategorien sowie die daraus abgeleiteten Massnahmen stimmen nicht mit denjenigen der Richtlinie Velostandards, vom Februar 2023 überein, weshalb das Kapitel überarbeitet wurde. Auf die erneute Abbildung von konkreten Massnahmen wird verzichtet. Dies ist aus Sicht der Region nicht stufengerecht und es ist eine ortsspezifische Betrachtung anzustreben.



### Fussverkehr Änderung 1

In Schönenberg (Gemeinde Wädenswil) wird der Wanderweg auf einem kleinen Abschnitt verlegt.

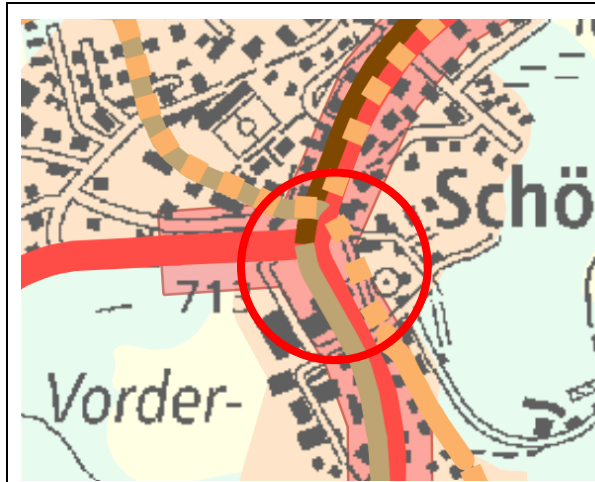


Abb. 4.4h: Vorher, Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Karte Verkehr, Wädenswil



Abb. 4.4h: Nachher, regionaler Richtplan Teilrevision 2024, Karte Verkehr, Wädenswil

### Begründung für Änderung 1

Die Aufhebung des Fussgängerstreifens beim Restaurant Rössli führt dazu, dass der Wanderweg neu geführt werden muss. Die Gemeinde Wädenswil hat der Anpassung zugestimmt und der Wanderweg wurde 2021 verlegt.

Die Änderung wurde im Netz der Zürcher Wanderwege bereits vorgenommen und ist zweckmässig.

### Fussverkehr Änderung 2

Der bestehende Wanderweg beim Besuchszentrum Sihlwald in Horgen wird als «bei Ersatz aufzuhebender Fuss-/Wanderweg» und ein neuer Wanderweg beim Besuchszentrum Sihlwald auf der gegenüberliegende Flussseite als «geplant» eintragen.

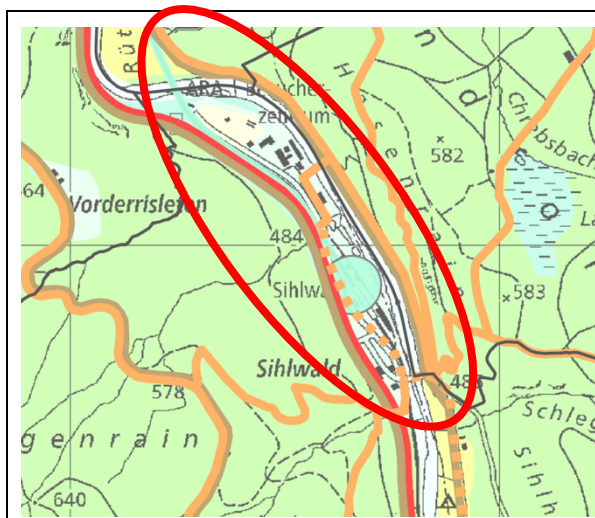


Abb. 4.4h: Vorher, Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Karte Verkehr, Horgen

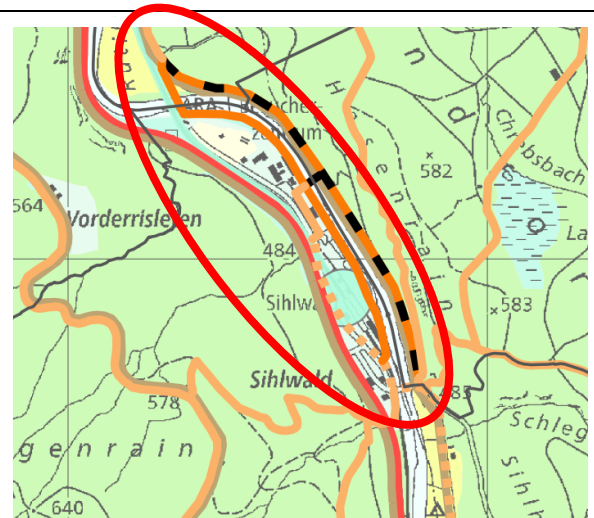


Abb. 4.4h: Nachher, regionaler Richtplan Teilrevision 2024, Karte Verkehr, Horgen

## **Begründung für Änderung 2**

Im Rahmen des Projekts «ökologische Aufwertung der Sihl bei Sihlwald», soll der heute am orographisch rechten Sihlufer verlaufende Wanderweg auf einer Länge von rund 800 m (zwischen ca. km 15.2 und 16.0) aufgehoben werden. Als Ersatz wird der Wanderweg neu am linken Sihlufer geführt. Dazu wird neben der bestehenden Eisenbahnbrücke der SZU eine neue Velo- und Fussgängerbrücke über die Sihl gebaut. Da im Rahmen des Projekts auch die Holzbrücke beim Besucherzentrum Sihlwald rückgebaut wird, wechselt der Wanderweg bei der Fachwerkbrücke wieder auf die rechte Seite zurück. Die Ausführung der ökologischen Aufwertung wird frühestens 2026 erfolgen.

## **Fussverkehr Änderung 3 / Begründung für Änderung 3**

In der Tabelle «Karteneinträge Fussverkehr» wurden redaktionelle Anpassungen an der Objektbeschriftung der Nummern 4 und 5 vorgenommen, um die Schreibweise zu vereinheitlichen.

## **4.5 Parkierung**

### **Änderung**

Beim Eintrag Nr. 19 «Parkplätze in der Au, Wädenswil» wurde unter der Spalte «Vorhaben» der Eintrag «Überlaufangebot beim Aupark vorsehen» hinzugefügt.

### **Begründung für Änderung**

Die vorhandenen, öffentlich zugänglichen Parkfelder im Gebiet Halbinsel Au werden an schönen Tagen auch durch Besuchende von anderen Nutzungen (z.B. Restaurant) genutzt, was zu einer Überlastung der Parkplätze führt. Um dem Problem entgegenzuwirken, soll jede Möglichkeit genutzt werden, mittels Mehrfachnutzung von Parkfeldern zusätzliche Parkfelder für die Öffentlichkeit anzubieten. Es soll in diesem Sinne ein öffentlich zugänglicher «Überlauf-parkplatz» vorgesehen werden.

## **4.7 Schifffahrt**

### **Änderung**

Der Eintrag Nr. 11 «Boothabe Bürger, Thalwil» wird aufgehoben. Beim Eintrag Nr. 10 «Hafen Farbsteig, Thalwil» wird ergänzt, dass die 57 aufgehobenen Bootsplätze der Boothabe Bürger im Hafen Farbsteig ersetzt werden können.

### **Begründung für Änderung**

In der Gemeinde Thalwil werden die Seebäder Bürger umgestaltet. Anstelle von zwei Seebädern soll es in Zukunft nur noch eine grosse Badi geben. An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 hat sich die Stimmbevölkerung für eine Neugestaltung des Seeufers Bürger ohne Hafenanlage ausgesprochen. Bei der angenommenen Variante wird ein vergrössertes, mit Liegeflächen ausgestattetes Seebad Bürger II mit einer öffentlichen Parkanlage beim ehemaligen Seebad Bürger I umgesetzt. Ausserdem wird ein öffentlicher Zugangsweg als ein durchgehender und behindertengerechter Seeuferweg zur Nutzung ausserhalb der Badesaison realisiert. Die beiden Bereiche der Seeufer Bürger I und II werden zusammengelegt und die Hafenanlage komplett rückgebaut.

Mit den Entscheidungen des Thalwiler Soveräns vom 23.6.2021 (Nein zum Projektierungskredit für Erweiterung Farbsteig) und dem Ja zur Neugestaltung Bürger ohne Hafenanlage hat die Gemeinde auf eine Erhaltung bzw. sofortige Verlegung der 57 wegfallenden Hafen- und Bojenplätze verzichtet. Um die wegfallenden Bootsplätze zu sichern, wird mit dem neuen Eintrag beim Objekt. Nr. 10 «Hafen Farbsteig, Thalwil» das Recht gesichert, die aufgehobenen Bootsplätze

zu ersetzen. Somit bleibt für die Region Zimmerberg das heute bestehende Kontingent an Bootsplätzen bestehen. Der Realisierungshorizont der Erweiterung des Hafens Farbsteig ist offen.

## 5 Versorgung, Entsorgung

### 5.4 Energie

#### Änderung 1

Im Richtplantext werden die Texte zur Gasversorgung (5.4.1. Ziele c) und den Karteneinträgen b) (5.4.2) angepasst.

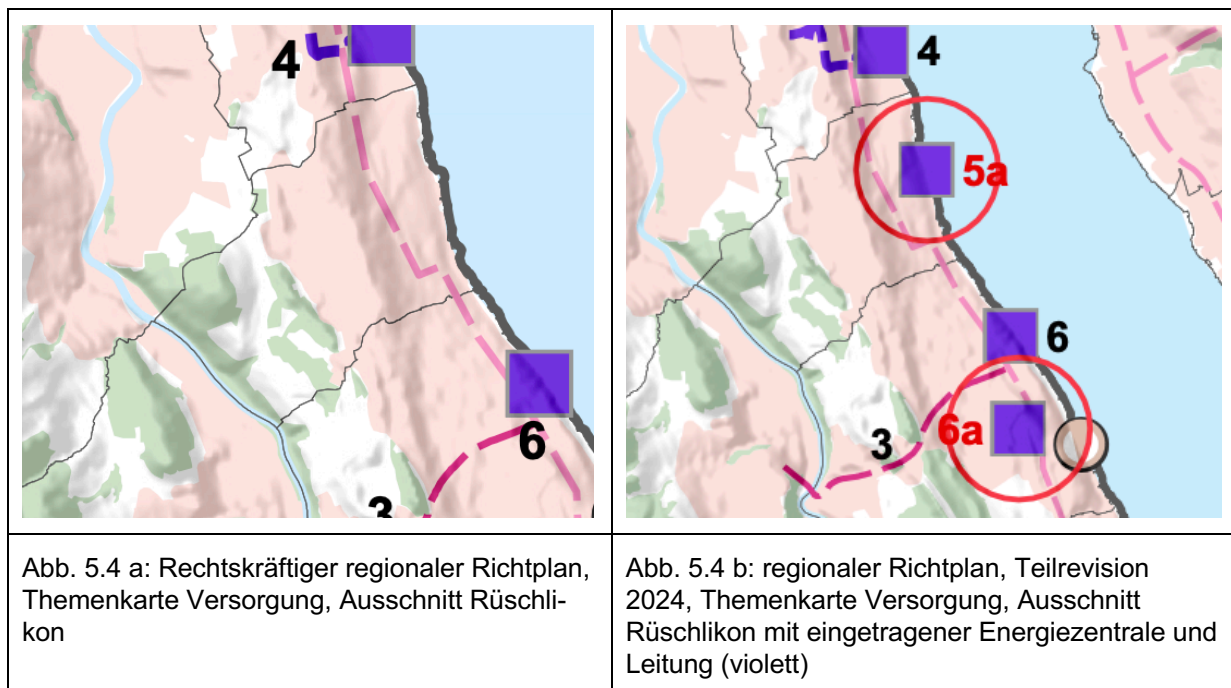
#### Begründung für Änderung 1

Der Kanton Zürich strebt an, Netto-Null bis zum Jahr 2040 zu erreichen. Treibhausgasemissionen sollen bis 2040 so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Klimaziel bedeutet, dass eine vollständige Dekarbonisierung der Energieversorgung notwendig ist. Der Verbrauch ist mit der Steigerung der Energieeffizienz zu senken und fossile Energien sind zu substituieren (vgl. kantonale Energiestrategie und Energieplanung 2022).

Mit diesem Ziel vor Augen, soll die Gasversorgung nicht mehr gefördert werden. Sofern eine fossilfreie Wärmeversorgung möglich ist, ist auf den Einsatz von Erdgas zu verzichten. Mischbetriebe (z.B. die Kombination Erdgas / Biogas / Wasserstoff) sind denkbar. Bei einer allfälligen Gasnetzstilllegung ist jedoch die Versorgungssicherheit aller angebotenen Gemeinden sicherzustellen. Dies im Sinne einer Fortführung der Raumsicherung im regionalen Richtplan für die bestehenden Gasleitungen. Der regionale Richtplan kann keine Betriebsverpflichtung statuieren.

#### Änderung 2

Im Richtplantext wird unter 5.4.2 der Karteneintrag 5a «Seewasserverbund, Rüschlikon (Wärme- kraftwerk inkl. Fernwärmehauptleitung)» ergänzt. Die geplante Anlage soll ein Abwärmepotenzial von über 5'000 MWh/a aufweisen nach Fertigstellung.



#### Begründung für Änderung 2

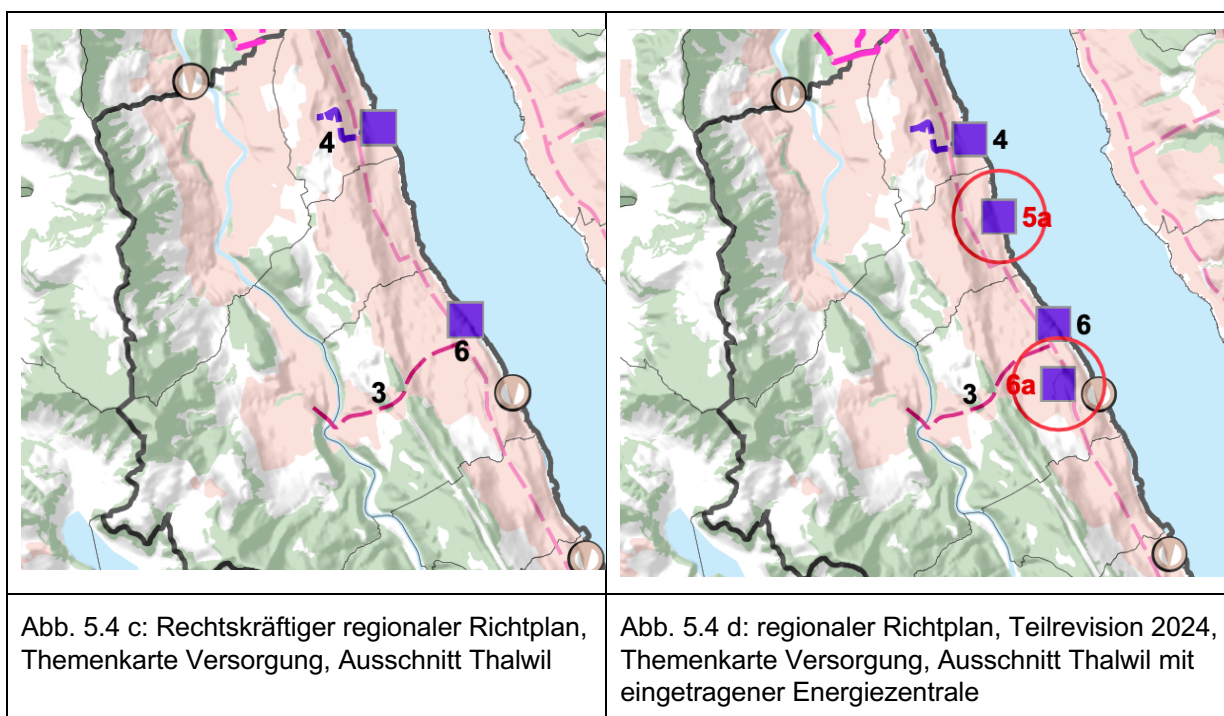
Die Gemeinde Rüschlikon hat sich auf Basis des Energieplans das Ziel gesetzt, einen Seewasserverbund zu realisieren. Die unmittelbare Nähe zum See machen eine Seewassernutzung im Vergleich zu alternativen Energieträgern wie Holz sinnvoll. Der Seewasserverbund

ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung und entspricht der kantonalen und eidgenössischen Energiestrategie. Da die Heizungen aktuell fossil betrieben werden, leistet der Seewasserverbund einen bedeutenden Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen.

Für die Seezentrale wurden bisher vier verschiedene Standorte im Bereich der Parkanlage am See, sowie auf der Gemeindeparzelle Kat.Nr. 2461 bergseits der Seestrasse geprüft. Wegen der Entnahme- und Rückgabelleitung ist eine Positionierung in unmittelbarer Seenähe grundsätzliche Voraussetzung. Auf Basis einer Nutzwertanalyse von der Energiekommission Rüslikon wurde entschieden, dass eine Anordnung auf der Seeuferparzelle Kat.Nr. 5767 unter dem heutigen öffentlichen Parkplatz am zielführendsten ist.

### Änderung 3

Im Richtplanteil wird unter 5.4.2 der Karteneintrag 6a «Energieverbund ARA Zimmerberg, Thalwil (Abwärmennutzung ARA, Wärmeverbund Thalwil Süd)» ergänzt. Die geplante Anlage soll nach Fertigstellung ein Abwärmepotenzial von ca. 17'000 MWh/a aufweisen.



### Begründung für Änderung 3

Im kantonalen Richtplan ist die ARA Zimmerberg (ehem. ARA Thalwil) als Infrastruktur für rohrleitungsgebundene Abwärme eingetragen (Kap. 5.4, Objektnr. 13). Aktuell betreiben die Elektrizitätswerke des Kanton Zürichs mit der Abwärme der ARA Zimmerberg einen Wärmeverbund im Prioritätsgebiet P1 des Thalwiler Energieplanes. Im Zuge des Ausbaus der ARA Zimmerberg erhöht sich das verfügbare Abwärmepotenzial. Dieses soll künftig zur Erschliessung des Prioritätsgebiet P5 des Thalwiler Energieplanes (vgl. Abb. 5.4 e) mit Fernwärme genutzt werden (Wärmeverbund Thalwil Süd). Da ein Energieplan (komm. Konzeptplan) keine rechtsverbindliche Grundlage darstellt und Anlagen mit einem Potenzial über 5'000 MWh/a in den regionalen Richtplan aufzunehmen sind, sollen diese mit den regionalen Richtplan rechtlich verankert werden.

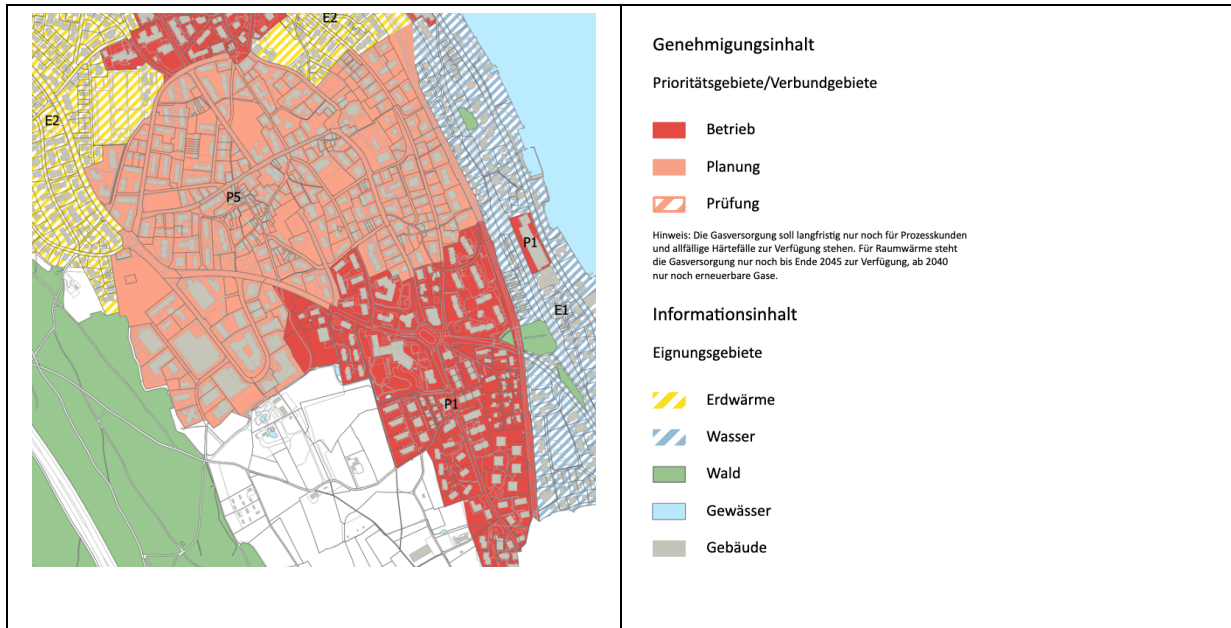


Abb. 5.4 e: Energieplan, Energieplanung Gemeinde Thalwil

#### Änderung 4

Die Karteneinträge unter 5.4.2 werden mit Einträgen zu den geplanten (und teilweise bestehenden) Wärme- und Energieverbunden Wädenswil ergänzt. Insgesamt sind vier Energie-, bzw. Wärmeverbunde geplant. Im Total sollen diese ein Abwärmepotenzial von rund 75'000 MWh/a aufweisen nach Fertigstellung.

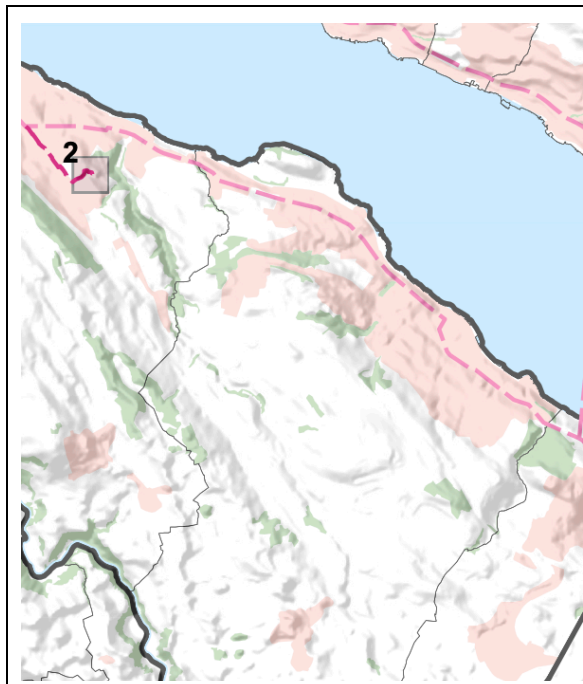


Abb. 5.4 f: Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Themenkarte Versorgung, Ausschnitt Wädenswil

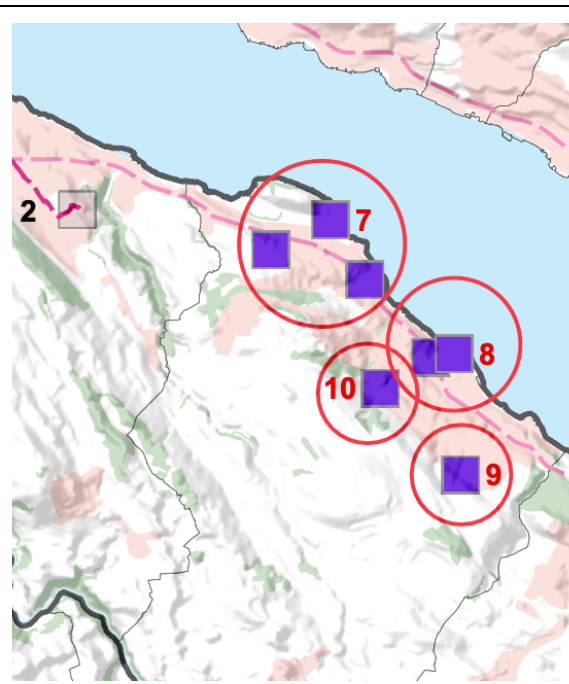


Abb. 5.4 g: regionaler Richtplan, Teilrevision 2024, Themenkarte Versorgung, Ausschnitt Wädenswil mit eingetragenen Energiezentralen

#### Begründung für Änderung 4

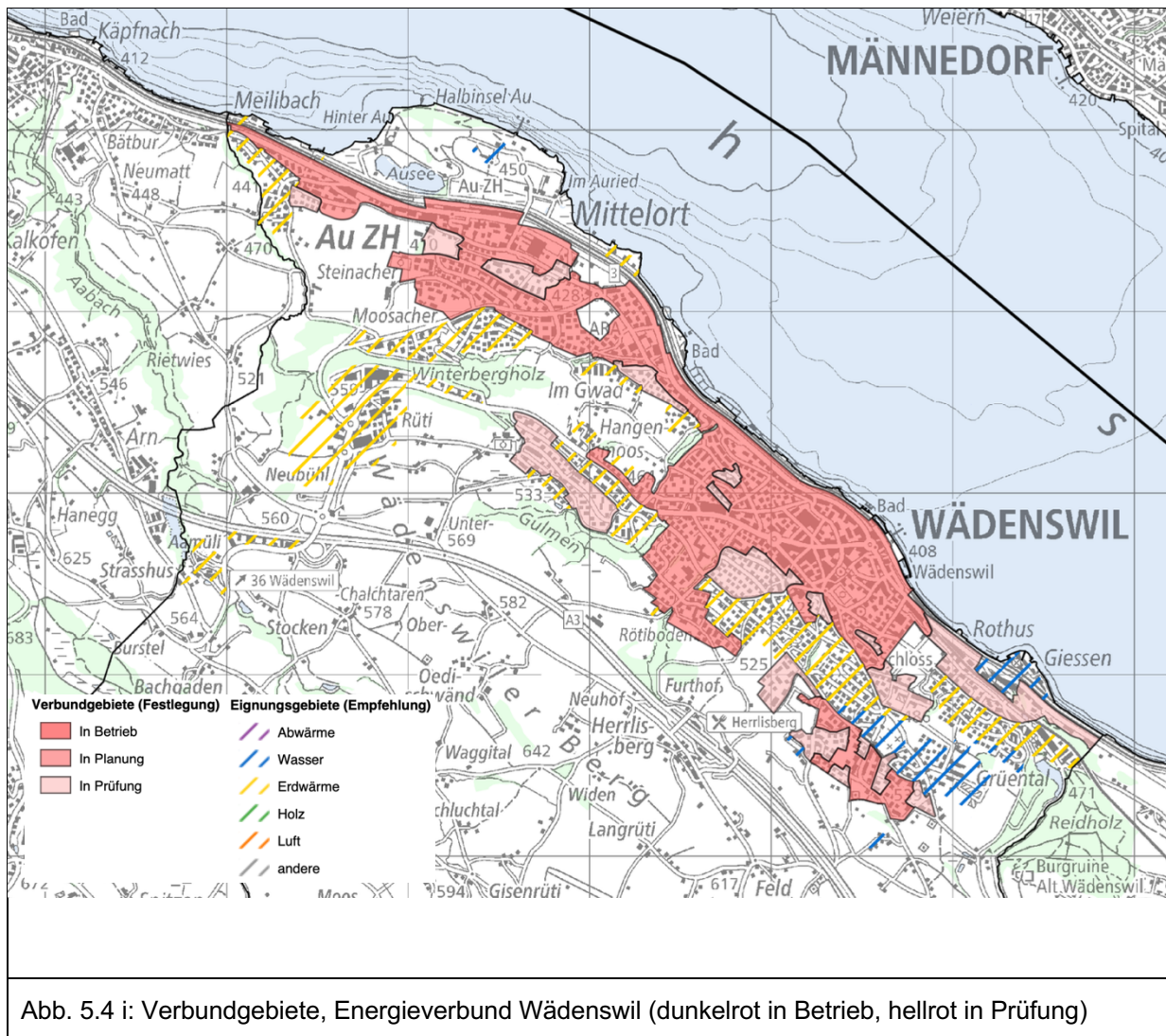
Die geplanten (und teilweise bestehenden) Wärme- und Energieverbunde der Stadt Wädenswil basieren auf verschiedenen Machbarkeitsstudien, welche auf Grundlage des kommunalen

Energieplans durchgeführt wurden. In den untersuchten Gebieten bestehen gute Voraussetzungen, um Energieverbunde ökologisch und wirtschaftlich zu betreiben. Da ein Energieplan (komm. Konzeptplan) keine rechtsverbindliche Grundlage darstellt und Anlagen mit einem Potenzial über 5'000 MWh/a in den regionalen Richtplan aufzunehmen sind, sollen diese mit den regionalen Richtplan rechtlich verankert werden.

Folgende Perimeter sind vorgesehen:

|   |  |
|---|--|
| <p><b>- Energieverbund Zentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Haupt-Primärenergieträger: Seewasser</li> <li>○ Potentieller Energieabsatz ca. 40 GWh</li> <li>○ Zentralenstandorte <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seewasserzentrale: Parkplatz Weinrebe<sup>1)</sup>, WE4943 / WE1974</li> <li>▪ Energiezentrale: Gessner-Areal<sup>1)</sup> WE13469, od. Parkplatz Weinrebe<sup>1)</sup> WE4466</li> </ul> </li> </ul>  |  |
| <p><b>- Energieverbund Au/ARA (Wärmeverbund ARA teilw. bestehend, Ausbau geplant)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Haupt-Primärenergieträger: Seewasser &amp; Abwärmenutzung ARA</li> <li>○ Potentieller Energieabsatz ca. 22 GWh</li> <li>○ Zentralenstandorte <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seewasserzentrale: Parkplatz ARA, Seestr. 245<sup>1)</sup>, WE11194, oder Im Auried 13<sup>1)</sup>, WE9919</li> <li>▪ Energiezentrale: Parkplatz ARA, Seestr. 245<sup>1)</sup>, WE11194, oder Schulhaus Steinacher<sup>1)</sup>, Johannes-Hirt-Strasse 53, WE11040</li> </ul> </li> </ul> |  |
| <p><b>Wärmeverbund Untermosen (bestehend, Erweiterung geplant)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Haupt-Primärenergieträger: Holzschnitzel</li> <li>○ Potentieller Energieabsatz ca. 6 GWh</li> <li>○ Zentralenstandort <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energiezentrale: SH Untermosen<sup>1)</sup>, Gulmenstr. 2, WE13738</li> </ul> </li> </ul>  |  |
| <p><b>Wärmeverbund Gerberacher</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Haupt-Primärenergieträger: Holzschnitzel</li> <li>○ Potentieller Energieabsatz ca. 7 GWh</li> <li>○ Zentralenstandort <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energiezentrale: SH Gerberacher<sup>1)</sup>, WE9202</li> </ul> </li> </ul>  |  |
| <p>Abb. 5.4 h: Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Themenkarte Versorgung, Ausschnitt Wädenswil</p>   |  |

Die noch nicht definierten Standorte für die Seewasser- und Energiezentralen im Gebiet Au/ARA sollen nach erfolgter Konkretisierung nachgereicht werden. Sie werden in der Richtplankarte als Optionen aufgenommen (vgl. Karteneintrag Gebiet Nr. 7).



**Hinweis zu Änderungen 2 und 4:** Gemäss heutigem Kenntnisstand sind Anlagen zur Seewärmenutzung in der gesamten Region Zimmerberg tragbar, ohne dass die entnommene oder abgegebene Wärme dem ökologischen Gleichgewicht des Zürichsees schadet.

## 5.7 Abfall

### Änderung / Begründung der Änderung

Unter 5.7.2 wird beim Karteneintrag Nr. 1 «KVA Horgen» der Realisierungsstand von geplant auf bestehend angepasst.



## 6 Öffentliche Bauten und Anlagen

### 6.3 Gesundheit

#### **Änderung / Begründung für Änderung**

Im Richtplantext wird das Kapitel 6.3.1 in Bezug auf des See-Spital Kilchberg angepasst.

Das Sanatorium hat den Standort vom See-Spital gekauft und wird voraussichtlich im Jahr 2025 umziehen. Da der Umzug vom Sanatorium und dem Seespital raumplanerische Auswirkungen auf die Gemeinde hat, wird dies im kommunalen Richtplan der Gemeinde Kilchberg bereits berücksichtigt.

Bei den Themenkarten Gesundheit (Kap. 6.3) sowie der Richtplankarte «Versorgung und öffentliche Bauten» werden die kantonalen Inhalte gemäss rechtskräftigem kantonalem Richtplan dargestellt.

### 6.4 Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen

#### **Änderung / Begründung für Änderung**

Neu wird das bestehende Museum «Home of Chocolate» (Lindt) in Kilchberg als Kulturobjekt mit der Nr. 0a in den regionalen Richtplan aufgenommen.

Das Lindt Home of Chocolate gehört bereits im dritten Betriebsjahr zu den beliebtesten und meistbesuchten Museen in der Schweiz. Im Jahr 2023 besuchten rund 750'000 Personen aus dem In- und Ausland das Museum, im Jahr 2024 sogar über 800'000 Personen. Die Region Zimmerberg hat mit dem Museum ein neues Kulturobjekt, welches im regionalen Richtplan verankert werden soll.

Als weitere Vorgabe wird angefügt, dass die ÖV-Anbindung mittels einer besseren Erschliessung per Schiff oder Bus zu verbessern ist. Die bestehende ÖV-Erschliessung kann die durch den hohen Besucherstrom erzeugten Verkehr nicht abdecken.

## 7 Wichtige Grundlagen

#### **Änderung / Begründung für Änderung**

Im Kapitel 7 wird das «Transformationskonzept Stadt Adliswil – Gebiet Sood» wird als «weitere Grundlage» aufgenommen. Dies im Zusammenhang mit den Anpassungen im Kapitel 2.5.

## **A Anhang**

1. Tabelle «Theoretische Kapazität gemäss Regio – ROK»,  
Stand 08. Juli 2024
2. Tabelle «Gebiete mit Nutzungsvorgaben»,  
Stand 08. Juli 2024
3. Tabelle «Abschätzung Flächen für Arbeitsnutzungen»,  
Stand 08. Juli 2024
4. «Differenzplan», Stand 27.01.2025  
Regionaler Richtplan 2022 – Teilrevision Richtplan 2024

# Anhang A1:

## Regionaler Richtplan Zimmerberg – Teilrevision 2024 Beschäftigte + Einwohner nach Dichtestufen Regio-ROK (Zukunftsbild 2030)



Stand 07.06.2024

|                         | Dichtestufe Regio-ROK     |                          | Teilrevision 2024 Bestand |                |                   |                             | Teilrevision 2024 Einordnung Bestand in Dichtestufen |                                   |                                  | Flächenvergleich mit Stand Teilrevision 2022 |                                |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------|
|                         | Untergrenze<br>Köpfe / ha | Obergrenze<br>Köpfe / ha | Beschäftigte              | Einwohner      | Grundfläche<br>ha | Nutzungsichte<br>Köpfe / ha | Bestand<br>Köpfe                                     | Richtwert<br>Untergrenze<br>Köpfe | Richtwert<br>Obergrenze<br>Köpfe | Diff. zur bisherigen<br>Grundfläche<br>ha    | bisherige<br>Grundfläche<br>ha |
| <b>Adliswil</b>         |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 1                         | 4              | 0.5               | 10                          | 5  | 0                                 | 26                               | 0.0  | 0.5                            |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 1'118                     | 10'122         | 209.7             | 54                          | 11'240   | 10'483                            | 20'966                           | 0.0  | 209.7                          |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 368                       | 2'145          | 25.0              | 100                         | 2'513  | 2'501                             | 3'752                            | 0.0  | 25.0                           |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 5'872                     | 6'176          | 137.3             | 88                          | 12'048   | 20'592                            | 41'185                           | 0.0  | 137.3                          |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>7'359</b>              | <b>18'447</b>  | <b>372.5</b>      | <b>69</b>                   | <b>25'806</b>  | <b>33'577</b>                     | <b>65'929</b>                    | 0.0  | 372.5                          |
| <b>Horgen</b>           |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 256                       | 1'497          | 49.2              | 36                          | 1'753  | 0                                 | 2'460                            | 0.0  | 49.2                           |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 1'615                     | 9'465          | 205.1             | 54                          | 11'080   | 10'256                            | 20'513                           | 0.0  | 205.1                          |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 2'447                     | 3'008          | 53.9              | 101                         | 5'455  | 5'394                             | 8'092                            | 0.0  | 53.9                           |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 5'128                     | 7'520          | 92.7              | 136                         | 12'648   | 13'909                            | 27'818                           | 0.0  | 92.7                           |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>9'446</b>              | <b>21'490</b>  | <b>401.0</b>      | <b>77</b>                   | <b>30'936</b>  | <b>29'560</b>                     | <b>58'883</b>                    | 0.0  | 401.0                          |
| <b>Kilchberg</b>        |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 109                       | 750            | 34.9              | 25                          | 859  | 0                                 | 1'743                            | 0.0  | 34.9                           |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 2'303                     | 6'356          | 132.5             | 65                          | 8'659  | 6'626                             | 13'252                           | 0.0  | 132.5                          |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 1'340                     | 1'701          | 29.3              | 104                         | 3'041  | 2'927                             | 4'391                            | 0.0  | 29.3                           |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 368                       | 8              | 1.9               | 195                         | 376  | 290                               | 579                              | 0.0  | 1.9                            |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>4'120</b>              | <b>8'815</b>   | <b>198.6</b>      | <b>65</b>                   | <b>12'935</b>  | <b>9'843</b>                      | <b>19'965</b>                    | 0.0  | 198.6                          |
| <b>Langnau am Albis</b> |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 142                       | 1'225          | 45.9              | 30                          | 1'367  | 0                                 | 2'293                            | 0.0  | 45.9                           |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 290                       | 2'953          | 84.5              | 38                          | 3'243  | 4'226                             | 8'452                            | 0.0  | 84.5                           |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 917                       | 3'573          | 50.9              | 88                          | 4'490  | 5'087                             | 7'630                            | 0.0  | 50.9                           |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 0                         | 0              | 0.1               | 0                           | 0  | 16                                | 31                               | 0.0  | 0.1                            |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>1'349</b>              | <b>7'751</b>   | <b>181.4</b>      | <b>50</b>                   | <b>9'100</b>   | <b>9'328</b>                      | <b>18'406</b>                    | 0.0  | 181.4                          |
| <b>Oberrieden</b>       |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 16                        | 349            | 24.0              | 15                          | 365  | 0                                 | 1'199                            | 0.0  | 24.0                           |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 358                       | 3'372          | 72.2              | 52                          | 3'730  | 3'612                             | 7'223                            | 0.0  | 72.2                           |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 469                       | 1'436          | 28.4              | 67                          | 1'905  | 2'837                             | 4'255                            | 0.0  | 28.4                           |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 0                         | 0              | 0.0               | 0                           | 0  | 0                                 | 0                                | 0.0  | 0.0                            |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>843</b>                | <b>5'157</b>   | <b>124.6</b>      | <b>48</b>                   | <b>6'000</b>   | <b>6'448</b>                      | <b>12'677</b>                    | 0.0  | 124.6                          |
| <b>Richterswil</b>      |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 525                       | 4'552          | 115.6             | 44                          | 5'077  | 0                                 | 5'780                            | 0.0  | 115.6                          |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 350                       | 2'569          | 58.0              | 50                          | 2'919  | 2'901                             | 5'802                            | 0.0  | 58.0                           |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 3'085                     | 6'086          | 105.0             | 87                          | 9'171  | 10'501                            | 15'751                           | 0.0  | 105.0                          |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 0                         | 0              | 0.0               | 0                           | 0  | 0                                 | 0                                | 0.0  | 0.0                            |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>3'960</b>              | <b>13'207</b>  | <b>278.6</b>      | <b>62</b>                   | <b>17'167</b>  | <b>13'401</b>                     | <b>27'332</b>                    | 0.0  | 278.6                          |
| <b>Rüschlikon</b>       |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 332                       | 673            | 40.9              | 25                          | 1'005  | 0                                 | 2'046                            | 0.0  | 40.9                           |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 1'868                     | 3'708          | 109.5             | 51                          | 5'576  | 5'477                             | 10'954                           | 0.0  | 109.5                          |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 631                       | 1'727          | 28.4              | 83                          | 2'358  | 2'841                             | 4'261                            | 0.0  | 28.4                           |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 0                         | 0              | 0.1               | 0                           | 0  | 13                                | 26                               | 0.0  | 0.1                            |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>2'831</b>              | <b>6'108</b>   | <b>178.9</b>      | <b>50</b>                   | <b>8'939</b>   | <b>8'331</b>                      | <b>17'287</b>                    | 0.0  | 178.9                          |
| <b>Thalwil</b>          |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 26                        | 353            | 13.5              | 28                          | 379  | 0                                 | 674                              | 0.0  | 13.5                           |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 1'416                     | 7'384          | 156.7             | 56                          | 8'800  | 7'835                             | 15'671                           | 0.0  | 156.7                          |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 1'735                     | 8'143          | 105.2             | 94                          | 9'878  | 10'521                            | 15'781                           | 0.0  | 105.2                          |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 3'351                     | 2'369          | 37.3              | 153                         | 5'720  | 5'593                             | 11'185                           | 0.0  | 37.3                           |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>6'528</b>              | <b>18'249</b>  | <b>312.7</b>      | <b>79</b>                   | <b>24'777</b>  | <b>23'949</b>                     | <b>43'311</b>                    | 0.0  | 312.7                          |
| <b>Wädenswil</b>        |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 383                       | 1'425          | 52.3              | 35                          | 1'808  | 0                                 | 2'617                            | 0.0  | 52.3                           |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 2'674                     | 12'956         | 318.7             | 49                          | 15'630   | 15'935                            | 31'870                           | 0.0  | 318.7                          |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 591                       | 3'614          | 58.6              | 72                          | 4'205  | 5'859                             | 8'789                            | 0.0  | 58.6                           |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 5'373                     | 4'548          | 112.2             | 88                          | 9'921  | 16'837                            | 33'674                           | 0.0  | 112.2                          |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>9'021</b>              | <b>22'543</b>  | <b>541.9</b>      | <b>58</b>                   | <b>31'564</b>  | <b>38'631</b>                     | <b>76'950</b>                    | 0.0  | 541.9                          |
| <b>Zimmerberg</b>       |                           |                          |                           |                |                   |                             |  |                                   |                                  |  |                                |
| 1 – sehr gering         | 0                         | 50                       | 1'790                     | 10'828         | 376.8             | 33                          | 12'618   | 0                                 | 18'838                           | 0.0  | 376.8                          |
| 2 – gering              | 50                        | 100                      | 11'992                    | 58'885         | 1'347.0           | 53                          | 70'877   | 67'351                            | 134'702                          | 0.0  | 1'347.0                        |
| 3 – mittel              | 100                       | 150                      | 11'583                    | 31'433         | 484.7             | 89                          | 43'016   | 48'467                            | 72'701                           | 0.0  | 484.7                          |
| 4 – hoch                | 150                       | 300                      | 20'092                    | 20'621         | 381.7             | 107                         | 40'713   | 57'249                            | 114'499                          | 0.0  | 381.7                          |
| <b>Total</b>            |                           |                          | <b>45'457</b>             | <b>121'767</b> | <b>2'590.1</b>    | <b>65</b>                   | <b>167'224</b>                                       | <b>173'067</b>                    | <b>340'739</b>                   | 0.0  | 2'590.1                        |

blau = die Nutzungsichte im Bestand erfüllt die zugewiesene Nutzungsichtvorgabe nicht

Beschäftigte – Bundesamt für Statistik, STATENT 2021  
Einwohner – Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022

(28601\_15A\_240708\_Rev2024\_Analyse\_Dichtestufen.pdf)

## Anhang A2:

### Regionaler Richtplan Zimmerberg – Teilrevision 2024

#### Gebiete mit Nutzungsvorgaben

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



Stand 07.06.2024

|                   | Arbeitsplatz- | Mischgebiete | Gebiete für        | Zentrumsgebiete | Zentrumsgebiete | Gesamtfläche                  | Anteil Nutzungs- |                    |
|-------------------|---------------|--------------|--------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|------------------|--------------------|
|                   | gebiete       |              | öffentliche Bauten |                 |                 |                               |                  | über Arbeitsplatz- |
|                   | ha            | ha           | und Anlagen        | ha              | gebieten        | Siedlungsgebiet <sup>2)</sup> | Siedlungsgebiet  |                    |
|                   |               |              | ha                 | ha              | ha              | ha                            | ha               |                    |
|                   |               |              |                    |                 |                 |                               | %                |                    |
| Adliswil          | 16.4          | 24.9         | 0.0                | 19.4            | 13.1            | 355.2                         | 60.0             | 17%                |
|                   | -3.5          |              |                    | +3.5            | -3.5            |                               |                  |                    |
| Horgen            | 15.7          | 31.3         | 0.0                | 24.7            | 0.0             | 387.6                         | 71.5             | 18%                |
| Kilchberg         | 0.0           | 19.2         | 0.0                | 0.0             | 0.0             | 193.8                         | 19.1             | 10%                |
| Langnau am Albis  | 1.8           | 15.6         | 0.0                | 0.0             | 0.0             | 170.1                         | 17.4             | 10%                |
| Oberrieden        | 0.0           | 1.0          | 0.0                | 0.0             | 0.0             | 119.8                         | 1.0              | 1%                 |
| Richterswil       | 27.0          | 4.9          | 0.0                | 0.0             | 0.0             | 245.3                         | 31.9             | 13%                |
| Rüschlikon        | 14.5          | 0.0          | 0.0                | 0.0             | 0.0             | 176.8                         | 14.5             | 8%                 |
| Thalwil           | 10.6          | 17.7         | 0.0                | 12.2            | 0.0             | 296.8                         | 39.4             | 13%                |
| Wädenswil         | 42.8          | 19.6         | 9.8                | 59.1            | 0.0             | 523.0                         | 130.8            | 25%                |
| <b>Zimmerberg</b> | <b>128.8</b>  | <b>134.2</b> | <b>9.8</b>         | <b>115.4</b>    | <b>13.1</b>     | <b>2468.5</b>                 | <b>385.6</b>     | <b>16%</b>         |
|                   | -3.5          |              |                    | +3.5            | -3.5            |                               |                  |                    |

rot = Veränderung gegenüber Stand Teilrevision 2022

<sup>1)</sup> Angabe abzüglich der Flächen, welche von regionalen Arbeitsplatzgebieten unterlagert sind, da deren Vorgaben priorisiert werden

<sup>2)</sup> Siedlungsgebiet nach kantonalem Richtplan

(28601\_15A\_240708\_Rev2024\_Analyse\_Nutzungsvorgaben.pdf)

# Anhang A3:

## Regionaler Richtplan Zimmerberg – Teilrevision 2024 Abschätzung Geschossflächen GFL für Arbeitsnutzungen



Stand 07.06.204

|                              |                                   | Teilrevision 2024<br>Geschossflächen GFL |                                    |                                    |   |   | Stand Teilrevision 2022<br>Geschossflächen GFL <sup>(1)</sup> |                                 |                                    |                                    |   |   |   |
|------------------------------|-----------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|---|---|---|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|---|---|
|                              |                                   | Grundfläche <sup>1)</sup><br>ha          | GFL Bestand<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Reserve<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Gesamt-<br>potenzial <sup>2)</sup><br>1000 m <sup>2</sup> | Anteil<br>Arbeiten gemäss<br>Vorgabe RRP<br>% | Arbeiten GFL gem.<br>Vorgabe RRP<br>1000 m <sup>2</sup>       | Grundfläche <sup>1)</sup><br>ha | GFL Bestand<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Reserve<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Gesamt-<br>potenzial <sup>2)</sup><br>1000 m <sup>2</sup> | Anteil<br>Arbeiten gemäss<br>Vorgabe RRP<br>% | Arbeiten GFL gem.<br>Vorgabe RRP<br>1000 m <sup>2</sup> |
| <b>Adliswil<sup>3)</sup></b> | Arbeitsplatzgebiete               | 16.4                                     | 174.3                              | 21.8                               | 171.6   | 100%  | 171.6   | 19.9                            | 192.5                              | 34.9                               | 201.6   | 100%  | 201.6   |
|                              | Mischgebiete                      | 24.9                                     | 77.7                               | 114.5                              | 153.9   | 20%   | 30.8  | 24.9                            | 77.7                               | 114.5                              | 153.9   | 20%   | 30.8  |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 19.4                                     | 110.6                              | 43.6                               | 132.9   | 20%   | 26.6  | 16.0                            | 92.4                               | 30.5                               | 102.9   | 20%   | 20.6  |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>60.8</b>                              | <b>362.6</b>                       | <b>179.9</b>                       | <b>458.4</b>  |   | <b>229.0</b>  | <b>60.8</b>                     | <b>362.6</b>                       | <b>179.9</b>                       | <b>458.4</b>  |   | <b>252.9</b>  |
| <b>Horgen</b>                | Arbeitsplatzgebiete               | 15.7                                     | 51.3                               | 125.1                              | 176.4   | 100%  | 176.4   | 15.7                            | 51.3                               | 125.1                              | 176.4   | 100%  | 176.4   |
|                              | Mischgebiete                      | 31.3                                     | 210.5                              | 159.3                              | 339.0   | 20%   | 67.8  | 31.3                            | 210.5                              | 159.3                              | 339.0   | 20%   | 67.8  |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 24.7                                     | 221.7                              | 24.1                               | 168.2   | 20%   | 33.6  | 24.7                            | 221.7                              | 24.1                               | 168.2   | 20%   | 33.6  |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>71.7</b>                              | <b>483.5</b>                       | <b>308.5</b>                       | <b>683.6</b>  |   | <b>277.9</b>  | <b>71.7</b>                     | <b>483.5</b>                       | <b>308.5</b>                       | <b>683.6</b>  |   | <b>277.9</b>  |
| <b>Kilchberg</b>             | Arbeitsplatzgebiete               | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 100%  | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 100%  | 0.0   |
|                              | Mischgebiete                      | 19.2                                     | 125.0                              | 34.6                               | 151.8   | 20%   | 30.4  | 19.2                            | 125.0                              | 34.6                               | 151.8   | 20%   | 30.4  |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>19.2</b>                              | <b>125.0</b>                       | <b>34.6</b>                        | <b>151.8</b>  |   | <b>30.4</b>   | <b>19.2</b>                     | <b>125.0</b>                       | <b>34.6</b>                        | <b>151.8</b>  |   | <b>30.4</b>   |
| <b>Langnau am Albis</b>      | Arbeitsplatzgebiete <sup>2)</sup> | 1.8                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 100%  | 0.0   | 1.8                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 100%  | 0.0   |
|                              | Mischgebiete                      | 15.6                                     | 75.2                               | 45.1                               | 119.4   | 20%   | 23.9  | 15.6                            | 75.2                               | 45.1                               | 119.4   | 20%   | 23.9  |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>17.4</b>                              | <b>75.2</b>                        | <b>45.1</b>                        | <b>119.4</b>  |   | <b>23.9</b>   | <b>17.4</b>                     | <b>75.2</b>                        | <b>45.1</b>                        | <b>119.4</b>  |   | <b>23.9</b>   |
| <b>Oberrieden</b>            | Arbeitsplatzgebiete               | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 100%  | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 100%  | 0.0   |
|                              | Mischgebiete                      | 1.0                                      | 6.6                                | 0.4                                | 5.5   | 20%   | 1.1   | 1.0                             | 6.6                                | 0.4                                | 5.5   | 20%   | 1.1   |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>1.0</b>                               | <b>6.6</b>                         | <b>0.4</b>                         | <b>5.5</b>  |   | <b>1.1</b>  | <b>1.0</b>                      | <b>6.6</b>                         | <b>0.4</b>                         | <b>5.5</b>  |   | <b>1.1</b>  |
| <b>Richterswil</b>           | Arbeitsplatzgebiete               | 27.0                                     | 112.0                              | 122.3                              | 229.8   | 100%  | 229.8   | 27.0                            | 112.0                              | 122.3                              | 229.8   | 100%  | 229.8   |
|                              | Mischgebiete                      | 4.9                                      | 17.3                               | 18.6                               | 35.9  | 20%   | 7.2   | 4.9                             | 17.3                               | 18.6                               | 35.9  | 20%   | 7.2   |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>31.9</b>                              | <b>129.3</b>                       | <b>140.9</b>                       | <b>265.7</b>  |   | <b>237.0</b>  | <b>31.9</b>                     | <b>129.3</b>                       | <b>140.9</b>                       | <b>265.7</b>  |   | <b>237.0</b>  |
| <b>Rüschlikon</b>            | Arbeitsplatzgebiete               | 14.5                                     | 56.4                               | 19.4                               | 72.1  | 100%  | 72.1  | 14.5                            | 56.4                               | 19.4                               | 72.1  | 100%  | 72.1  |
|                              | Mischgebiete                      | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 0.0                                      | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   | 0.0                             | 0.0                                | 0.0                                | 0.0   | 20%   | 0.0   |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>14.5</b>                              | <b>56.4</b>                        | <b>19.4</b>                        | <b>72.1</b>   |   | <b>72.1</b>   | <b>14.5</b>                     | <b>56.4</b>                        | <b>19.4</b>                        | <b>72.1</b>   |   | <b>72.1</b>   |
| <b>Thalwil</b>               | Arbeitsplatzgebiete               | 10.6                                     | 95.3                               | 29.1                               | 94.6  | 100%  | 94.6  | 10.6                            | 95.3                               | 29.1                               | 94.6  | 100%  | 94.6  |
|                              | Mischgebiete                      | 17.7                                     | 108.0                              | 27.3                               | 121.8   | 20%   | 24.4  | 17.7                            | 108.0                              | 27.3                               | 121.8   | 20%   | 24.4  |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 12.2                                     | 86.6                               | 15.7                               | 81.8  | 20%   | 16.4  | 12.2                            | 86.6                               | 15.7                               | 81.8  | 20%   | 16.4  |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>40.4</b>                              | <b>289.9</b>                       | <b>72.1</b>                        | <b>298.1</b>  |   | <b>135.3</b>  | <b>40.4</b>                     | <b>289.9</b>                       | <b>72.1</b>                        | <b>298.1</b>  |   | <b>135.3</b>  |
| <b>Wädenswil</b>             | Arbeitsplatzgebiete               | 42.8                                     | 159.1                              | 179.4                              | 312.2   | 100%  | 312.2   | 42.8                            | 159.1                              | 179.4                              | 312.2   | 100%  | 312.2   |
|                              | Mischgebiete                      | 19.6                                     | 101.5                              | 64.7                               | 149.2   | 20%   | 29.8  | 19.6                            | 101.5                              | 64.7                               | 149.2   | 20%   | 29.8  |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 59.1                                     | 356.0                              | 136.0                              | 474.6   | 20%   | 94.9  | 59.1                            | 356.0                              | 136.0                              | 474.6   | 20%   | 94.9  |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>121.4</b>                             | <b>616.5</b>                       | <b>380.1</b>                       | <b>936.0</b>  |   | <b>436.9</b>  | <b>121.4</b>                    | <b>616.5</b>                       | <b>380.1</b>                       | <b>936.0</b>  |   | <b>436.9</b>  |
| <b>Zimmerberg</b>            | Arbeitsplatzgebiete               | 128.8                                    | 648.4                              | 497.0                              | 1'056.7   | 100%  | 1'056.7   | 132.2                           | 666.6                              | 510.2                              | 1'086.6   | 100%  | 1'086.6   |
|                              | Mischgebiete                      | 134.2                                    | 721.8                              | 464.7                              | 1'076.4   | 20%   | 215.3   | 134.2                           | 721.8                              | 464.7                              | 1'076.4   | 20%   | 215.3   |
|                              | Zentrumsgebiete                   | 115.4                                    | 774.8                              | 219.5                              | 857.4   | 20%   | 171.5   | 111.9                           | 756.6                              | 206.3                              | 827.5   | 20%   | 165.5   |
|                              | <b>Total</b>                      | <b>378.3</b>                             | <b>2'145.1</b>                     | <b>1'181.1</b>                     | <b>2'990.5</b>  |   | <b>1'443.5</b>  | <b>378.3</b>                    | <b>2'145.1</b>                     | <b>1'181.1</b>                     | <b>2'990.5</b>  |   | <b>1'467.4</b>  |

Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2022

Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht aufgelistet, da in der Erhebung GFL keine Aussagen zu Reserve und Gesamtpotenzial in öffentlichen Zonen getroffen werden

<sup>1)</sup> Angabe zu Zentrumsgebieten abzüglich der Flächen, welche von regionalen Arbeitsplatzgebieten und Mischgebieten unterlagert sind, da deren Vorgaben priorisiert werden.

<sup>2)</sup> Das Gesamtpotenzial der Analyse GFL wird parzellenweise ermittelt aufgrund der Kennzahlen der rechtmässigen 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 mathematischem Bezug gesetzt werden, sondern es wird unabhängig in jeder Kategorie die Summe aus allen betroffenen Grundstücken gebildet.

<sup>3)</sup> Das Arbeitsplatzgebiet "Sihlhof" in Langnau am Albis befindet sich gemäss rechtskräftiger Zonierung in einer Freihaltezone, in welcher keine Daten der Geschossflächen verfügbar sind

<sup>4)</sup> Grundlage: Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2022

(28601\_15A\_240708\_Rev2024\_Analyse\_Geschossflaechen.pdf)

## Anhang A4:

# Kanton Zürich **Regionaler Richtplan Zimmerberg**

## Differenzplan

1:25'000

**Teilrevision 2024**

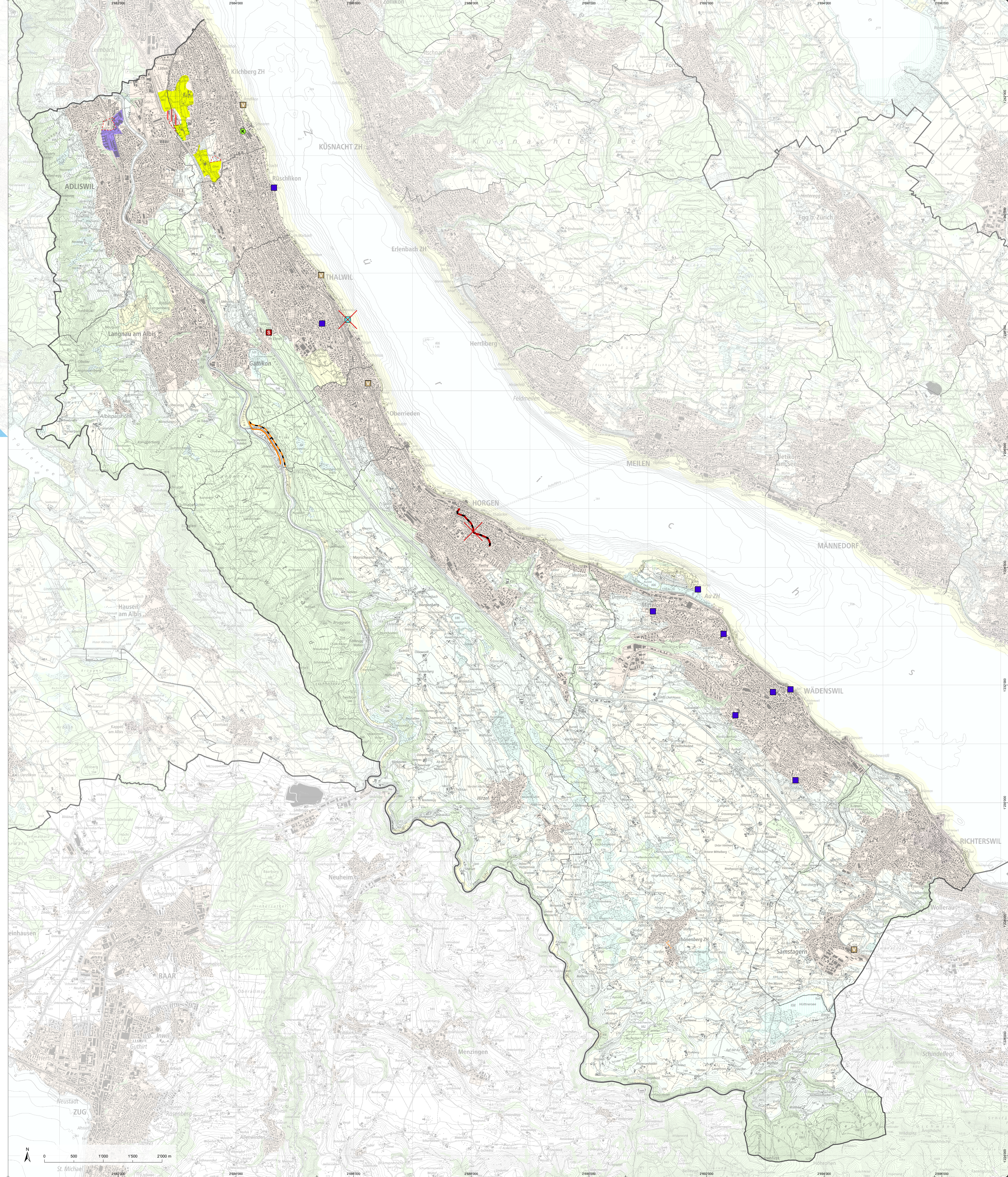
Fassung für die öffentliche Auflage und  
kantonale Vorprüfung  
Verabschiedet an der AS der ZPZ am  
06. Februar 2025

Entwurf, Version V4 vom 14.01.2025

Beschluss des Regierungsrats (Festsetzung)  
Stand: dd. mm yyyy

Karte reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (14-10003)

- Regional**  
Länderelement geplant
- Siedlung**
  - Arbeitsplatzgebiet
  - Hohe bauliche Dichte
  - Stand-/Durchgangsplatz für Fahrende
- Landschaft**
  - Erholungsgebiet
- Versorgung, Entsorgung**
  - Heizkraftwerk / Energiezentrale
- Öffentliche Bauten und Anlagen**
  - Kultur, Sport, Messe, Kongresswesen
- Verkehr**
  - Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
  - Veloparkierungsanlage
  - Fuss- / Wanderweg
  - Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
  - bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
  - Hafen / Bootsliegeplatz



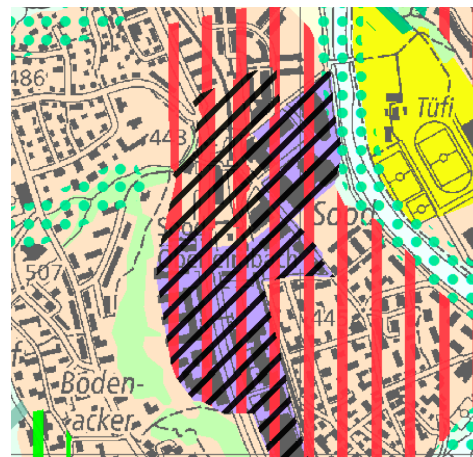
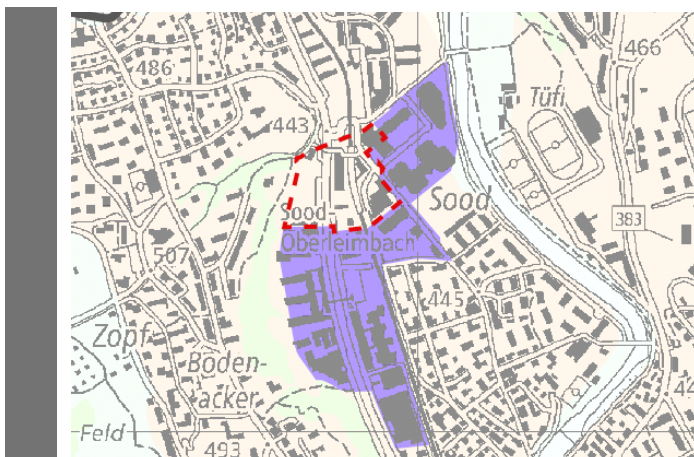
## B Beilagen

1. ZPZ. Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung. Teilrevision Regionaler Richtplan 2024. Stand 26.08.2024  
(28601\_05A\_240826\_AZB\_Bericht\_Teilrev\_RRP\_2024\_V0.3.docx)
2. Transformationskonzept Gebiet Sood, Stadt Adliswil (Planwerkstadt AG, agps architecture ltd, Basler & Hofmann AG), vom 14.02.2024  
(28601\_12A\_240408\_BE\_240305\_Faltblatt Transformationskonzept Sood)
3. Auswertungstabellen kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage. Teilrevision Regionaler Richtplan 2024. Planpartner AG | TEAMverkehr.zug, Tabelle [VX.X vom XX.XX.XXX](#)  
(Pfadbezeichnung Planpartner)



# Region Zimmerberg Teilrevision Regionaler Richtplan 2024

Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung, 26. August 2024





---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

### **Bearbeitung**

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Tel. 044 250 58 80 / [www.planpartner.ch](http://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](mailto:umeier@planpartner.ch)

[smase@planpartner.ch](mailto:smase@planpartner.ch)

TEAMverkehr.zug AG (Teil Verkehr)

Zugerstr. 45, 6330 Cham

Tel. 041 783 80 60 / [www.teamverkehr.ch](http://www.teamverkehr.ch)

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

Jennifer Rüegg, BSc FHO in Raumplanung

[merlo@teamverkehr.ch](mailto:merlo@teamverkehr.ch)

[rueegg@teamverkehr.ch](mailto:rueegg@teamverkehr.ch)

### **Titelbild**

Auszug Differenzenplan, Fassung vom 11.06.2026

(28601\_05A\_240531\_BilderTeilrev\_RRP\_2024\_TextUndBer)

---

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>AUSGANGSLAGE</b>  | <b>4</b>  |
| 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         |
| <br>     |  |           |
| <b>2</b> | <b>REGIONALE EINBETTUNG</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1      | Überblick regionale Arbeitsplatzgebiete und deren Bedeutung  | 8         |
| 2.2      | Überblick über die Arbeitszonen der Region   | 9         |
| <br>     |  |           |
| <b>3</b> | <b>REVISIONSINHALT</b>   | <b>13</b> |
| 3.1      | Reduktion Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil  | 13        |
| <br>     |  |           |
| <b>4</b> | <b>FAZIT</b>   | <b>15</b> |
| <br>     |  |           |
| <b>A</b> | <b>ANHANG</b>  | <b>17</b> |
| A1       | Tabellen Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern nach Gemeinde                                    | 17        |
| A1.1     | Stand rechtskräftiger regionaler Richtplan, Teilrevision 2022, Festsetzung durch Regierungsrat am 12.12.2023 | 17        |
| A1.2     | Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung am 11.07.2024  | 17        |
| A2       | Zusammenstellung detaillierter Statistikwerte  | 18        |
| A3       | Karten   | 20        |
| A1.3     | Beschäftigtendichte  | 20        |

## 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-Güteklasse 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 2021) arbeiten rund 49 069 Beschäftigte in der Region<sup>1</sup>, davon ca. 17 470 Beschäftigte innerhalb von Arbeitszonen und ca. 9 620 innerhalb von Arbeitszonen UND Arbeitsplatzgebieten. Die Beschäftigtenstruktur in der Region Zimmerberg stellt sich folgendermassen dar:

- Anteil im 1. Sektor: ca. 1,5 % (722 B);
- Anteil im 2. Sektor: ca. 16,1 % (7 918 B);
- Anteil im 3. Sektor: 82,4 % (40 429 B).

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

<sup>1</sup> STATENT 2021, Bundesamt für Statistik, BFS

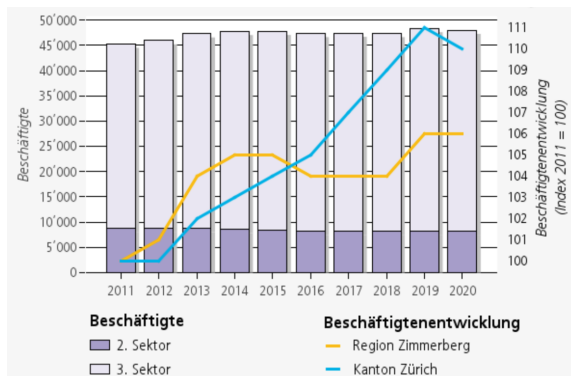


Abb. 1: Beschäftigtenentwicklung 2011–2020 in der Region Zimmerberg im Vergleich zur kantonalen Entwicklung – Beschäftigtenanteile nach 2. und 3. Sektor in der Region Zimmerberg im Vergleich zur indizierten Beschäftigtenentwicklung in der Region und im Kanton (Datenquelle: Raubeobachtung ARE, Faktenblatt Region Zimmerberg, Abfrage, 11.06.2024, basierend auf STATENT, Bundesamt für Statistik)

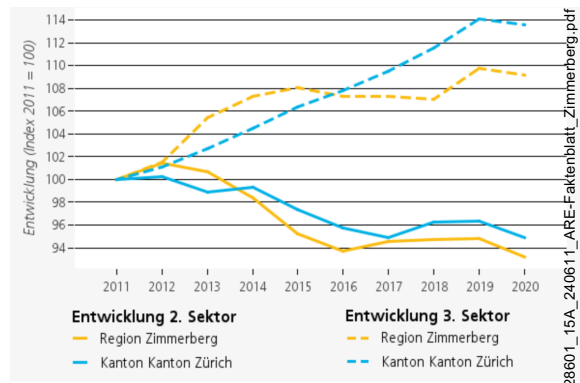


Abb. 2: Beschäftigtenentwicklung 2011–2020 in der Region Zimmerberg im Vergleich zur kantonalen Entwicklung – indizierte Beschäftigtenentwicklung nach 2. und 3. Sektor in der Region und im Kanton (Datenquelle: Raubeobachtung ARE, Faktenblatt Region Zimmerberg, Abfrage, 11.06.2024 basierend auf STATENT, Bundesamt für Statistik)

#### Konstante regionale Beschäftigtenentwicklung

Die auf das Jahr 2011 indizierte 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 verkehrintensiven 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 erhoben <sup>2</sup> , aus denen eine Prognose der Beschäftigtenentwicklung erstellt wurde. Für das Jahr 2040 werden für die Region Zimmerberg ca. 56 400 Beschäftigte prognostiziert.  |

---

<sup>2</sup> Quelle: [https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/mobilitaet/mobilitaetsplanung/verkehrsgrundlagen/ktzh\\_afm\\_gvm-zh2\\_strukturdatenprognosen\\_2040.pdf](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 teilräumliche Betrachtung In der vorliegenden Arbeitszonenbewirtschaftung wird auf die teilräumliche 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 Samstagern, 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, Rüslikon (Nr. 8)
- Gebiet Moos / Merisbrunnen, Rüslikon (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. Dieses betrifft z.B. das rechtskräftige regionale Arbeitsgebiet Langnau a.A., das noch der Freihaltezone zugewiesen ist (mit laufender Zonenplanrevision). Hier werden keine Kapazitäten ausgewiesen.

**Entwicklung der Arbeits-Bauzonen** Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Bauzonen, welche ausschliesslich dem Arbeiten dienen<sup>3</sup>. 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.

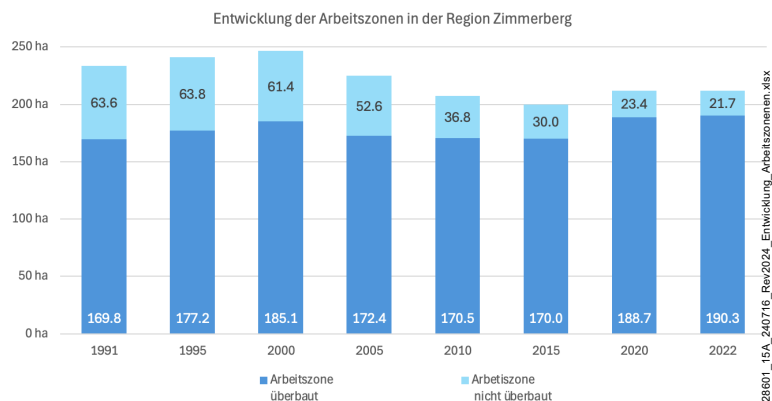


Abb. 3: Entwicklung der Bauzonen für Arbeiten in der Region  
(Datenquelle: Überbauungs-/Erschliessungsstand 2022 / ARE, Zürich)

<sup>3</sup> «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.

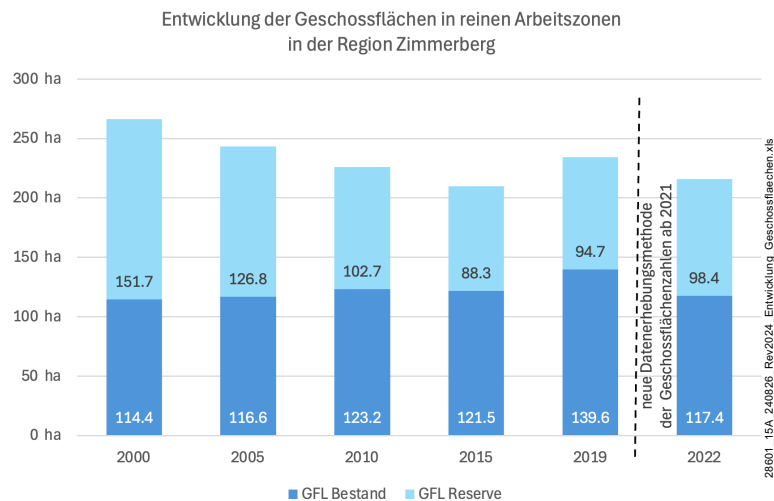


Abb. 4: Entwicklung der Geschossflächen in Arbeitszonen in der Region Zimmerberg (Datenquelle: Raubeobachtung ARE ZH, Geschossflächenstatistik, Zugriff Mai 2024)

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 m<sup>2</sup> bei einem Bestand von 664 400 m<sup>2</sup>. Mit der Teilrevision 2024 reduziert sich der Bestand um 18 200 m<sup>2</sup> auf 646 200 m<sup>2</sup>, die Reserve um 13 200 m<sup>2</sup> auf 488 400 m<sup>2</sup>.

Keine substantielle 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 substantielle Sicherung für Flächen für das produktive Gewerbe festgelegt.

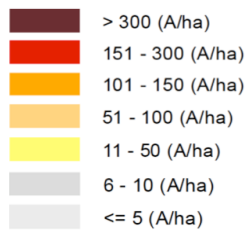
Beschäftigtendichte

Die Tabellen im Anhang A1 zeigen die Überbaumungsstände, 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 2021) 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).

#### Ist-Dichte



#### Regionaler Richtplan – Revision 2024

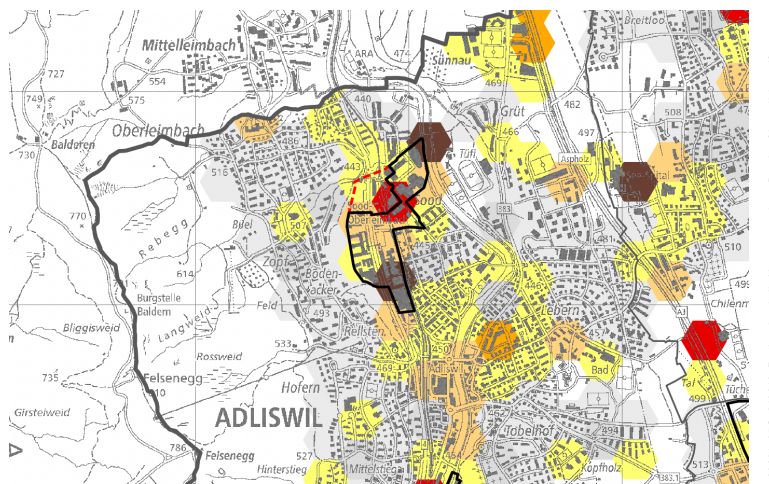
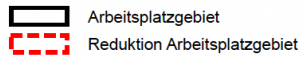


Abb. 5: Auszug aus der Karte Beschäftigungsdichte, Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone (Siehe Anhang A2)

(Datenquelle: Beschäftigte, BFS - STATENT 2021; GIS-ZH: «Überbauungs- und Erschliessungsstand», ARE, Stand 31.12.2022, regionaler Richtplan Zim-merberg 2024)

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

| <b>Beschäftigtendichte</b>   | <b>RRP<br/>Teilrev. 2022</b> | <b>RRP<br/>Teilrev. 2024</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| in Arbeitszonen in regionalen<br>Arbeitsplatzgebieten (in B/ha)            | 109                          | 108                          |
| in Arbeitszonen ausserhalb<br>regionaler Arbeitsplatzgebieten<br>(in B/ha) | 76                           | 78                           |
| <b>Total (in B/ha)</b>   | <b>92</b>                    | <b>92</b>                    |

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: 237 B / ha), als auch die höchste Anzahl an Beschäftigten innerhalb der Arbeitsplatzgebiete aus (RRP 2022: 3 817 B; RRP 2024: 3 401; 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.

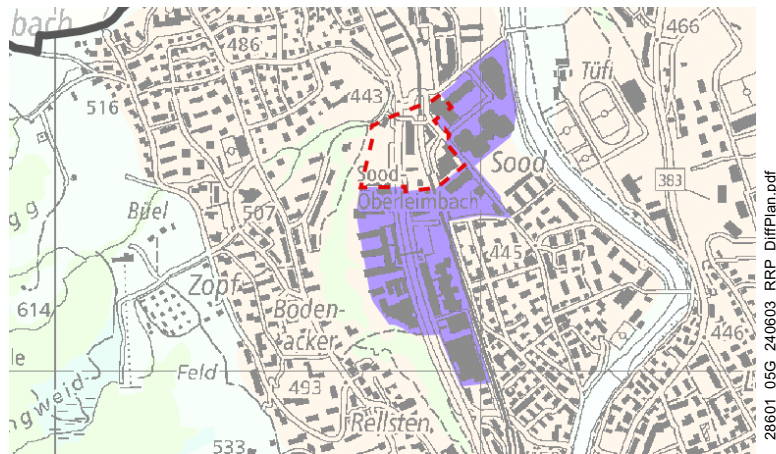


Abb. 6: Auszug Differenzenplan zur Teilrevision 2024 des RRP, Reduktion Arbeitsplatzgebiet Sood, Fassung für die Anhörung der Verbandsgemeinden gemäss Delegiertenversammlung vom 11.7.2024

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 m<sup>2</sup> (Bearbeitungsperimeter ohne Strassenparzellen, SZU und Freihaltezone) mit einer gemäss rechtskräftiger BZO zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von ca. 34'500 m<sup>2</sup>. Die gemäss Transformationskonzept der Stadt Adliswil neu angestrebte aGF für das Gebiet beträgt 64'000 m<sup>2</sup>. Die planerische Verdichtung beträgt demnach rund 29'500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf ca. 12'800 m<sup>2</sup> aGF reduziert, was einer **Kapazitätsreduktion von ca. 21'700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf ca. 144 170 m<sup>2</sup>. Zusammen mit den 20% aGF des Zentrumsgebiets (Perimeter ausgeschiedenes Gebiet), resultiert eine Fläche von total 156 970 m<sup>2</sup>, 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 Region Zimmerberg – Teilrevision 2024**  
**Abschätzung Geschossflächen GFL für Arbeitsnutzungen**



Stand 07.06.2024

|          |                     | Teilrevision 2024<br>Geschossflächen GFL |                                    |                                    |   |   | Stand Teilrevision 2022<br>Geschossflächen GFL <sup>1)</sup>      |                                 |                                    |  |   |   |   |
|----------|---------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|---|---|---|---------------------------------|------------------------------------|--|---|---|---|
|          |                     | Grundfläche <sup>1)</sup><br>ha          | GFL Bestand<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Reserve<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Gesamt-<br>potenzial<br>1000 m <sup>2</sup> | Anteil<br>Arbeiten gemäss<br>Vorgabe RRP<br>% | Anteil<br>Arbeiten GFL gem.<br>Vorgabe RRP<br>1000 m <sup>2</sup> | Grundfläche <sup>1)</sup><br>ha | GFL Bestand<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Reserve <sup>1)</sup><br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Gesamt-<br>potenzial <sup>1)</sup><br>1000 m <sup>2</sup> | Anteil<br>Arbeiten gemäss<br>Vorgabe RRP<br>% | Anteil<br>Arbeiten GFL gem.<br>Vorgabe RRP<br>1000 m <sup>2</sup> |
| Adliswil | Arbeitsplatzgebiete | 16.4                                     | 174.3                              | 21.8                               | 171.6   | 100%  | 171.6   | 19.9                            | 192.5                              | 34.9   | 201.6   | 100%  | 201.6   |
|          | Mischgebiete        | 24.9                                     | 77.7                               | 114.5                              | 153.9   | 20%   | 30.8  | 24.9                            | 77.7                               | 114.5  | 153.9   | 20%   | 30.8  |
|          | Zentrumsgebiete     | 19.4                                     | 110.6                              | 43.6                               | 132.9   | 20%   | 26.6  | 16.0                            | 92.4                               | 30.5   | 102.9   | 20%   | 20.6  |
|          | <b>Total</b>        | <b>60.8</b>                              | <b>362.6</b>                       | <b>179.9</b>                       | <b>458.4</b>                                    |   | <b>229.0</b>  | <b>60.8</b>                     | <b>362.6</b>                       | <b>179.9</b>                                     | <b>458.4</b>  |   | <b>252.9</b>  |

**Regionaler Richtplan Region Zimmerberg –**  
**Teilrevision 2024**



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

Stand 07.06.2024

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

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 11.06.2024)

(28601\_15A\_240607\_Rev2024\_Analyse\_Geschossflaechen.pdf; 28601\_15A\_240607\_Rev2024\_Analyse\_Nutzungsvorgaben.pdf)

## 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. 3 900 B gegenüber 2021) bzw. bis 2050 mit 57 –61 000 B (d.h. plus ca. 7 900–11 900 B gegenüber 2021) gerechnet.

Mit einem Flächenbedarf<sup>4</sup> von ca. 60 m<sup>2</sup> je neuer/neuem Beschäftigten sind 2021–30 rund 234 000 m<sup>2</sup> GFL zusätzliche Arbeitsplatzflächen erforderlich und 2030–50 weitere 240 000 m<sup>2</sup>–480 000 m<sup>2</sup>. Der Oberwert 2021–2050 beträgt somit plus 714 000 m<sup>2</sup> bzw. rund 15 % der aktuellen GFL-Reserven von 4 763 300 m<sup>2</sup> für Wohnen und Arbeiten<sup>5</sup>.

Sollte der Arbeitsflächenkonsum für neue Beschäftigte und im Bestand von ca. 60 m<sup>2</sup> / B zum Beispiel auf ca. 57 m<sup>2</sup> (2050) abnehmen, würden im Bestand bis 2050 erhebliche 147 207 m<sup>2</sup> (49 069 B x 3 m<sup>2</sup>) freigestellt. Für die prognostizierten zusätzlichen Beschäftigtenzahlen würden bis 2050 weitere 35 700 m<sup>2</sup> (11 900 B x 3 m<sup>2</sup>) weniger Arbeitsplatzflächen notwendig. Damit würde sich der Zusatzbedarf 2020–2050 von 714 000 m<sup>2</sup> um ca. 182 900 m<sup>2</sup> auf 531 100 m<sup>2</sup> reduzieren. Dies entspräche ca. 11 % der aktuellen GFL-Reserven von 4 763 300 m<sup>2</sup> für Wohnen und Arbeiten.

mögliche Defizite Allerdings besteht in den rechtskräftigen Nutzungsplänen keine substantielle Sicherung für produktives Gewerbe. 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 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

<sup>4</sup> Annahme GFL / B: Bei einem pro-Kopf-Verbrauch von 59.6 m<sup>2</sup> GFL in Arbeitszonen (mit einem Anteil Bewohner:innen von 11%) und einem Durchschnittsverbrauch von 52.8 m<sup>2</sup> GFL/K in allen WZ, MZ, AZ wird für neue Arbeitsflächen mit einem Verbrauch von 60 m<sup>2</sup> GFL / B gerechnet.

<sup>5</sup> in W, MZ, A überbaut und nicht überbaute Bauzone

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  
11.07.2024**

|  | Überbauungsstand<br>innerhalb kommunaler Arbeitszonen |                      |             | Geschossflächen GFL<br>innerhalb kommunaler Arbeitszonen |  |  |   | Personen<br>innerhalb kommunaler Arbeitszonen |  |           |                |        |
|--|---|----------------------|-------------|--|--|--|---|---|--|-----------|----------------|--------|
|  | überbaut<br>ha  | nicht überbaut<br>ha | total<br>ha | GFL Bestand<br>1000 m <sup>2</sup>                       | GFL Reserve<br>überbaut<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Reserve nicht<br>überbaut<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Gesamt-<br>potenzial <sup>1)</sup><br>1000 m <sup>2</sup> | Beschäftigte                                  | Beschäftigten-<br>dichte <sup>2)</sup><br>B/ha | Einwohner | total<br>Köpfe |        |
| Innerhalb<br>regionaler Arbeitsplatzgebiete  | Adliswil  | 17.3                 | 0.1         | 17.4   | 192.5  | 34.9   | 0.0   | 201.6   | 3'817  | 221       | 73             | 3'890  |
|  | Horgen  | 11.4                 | 2.7         | 14.1   | 51.3   | 88.2   | 36.9  | 176.4   | 668  | 59        | 27             | 695    |
|  | Kilchberg   | 0.0                  | 0.0         | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   | 0.0   | 0  | 0         | 0              | 0      |
|  | Langnau am Albis                                      | 0.0                  | 0.0         | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   | 0.0   | 0  | 0         | 0              | 0      |
|  | Oberrieden  | 0.0                  | 0.0         | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   | 0.0   | 0  | 0         | 0              | 0      |
|  | Richterswil   | 20.2                 | 2.1         | 22.3   | 109.8  | 93.4   | 27.9  | 226.5   | 1'358  | 67        | 56             | 1'414  |
|  | Rüschlikon  | 8.8                  | 1.8         | 10.5   | 56.4   | 6.9  | 12.4  | 72.1  | 1'022  | 117       | 4              | 1'026  |
|  | Thalwil   | 9.2                  | 0.2         | 9.4  | 95.3   | 19.3   | 2.3   | 87.1  | 1'613  | 176       | 42             | 1'655  |
|  | Wädenswil   | 25.2                 | 5.6         | 30.8   | 159.1  | 110.2  | 69.2  | 312.1   | 1'560  | 62        | 69             | 1'629  |
|  | Zimmerberg  | 92.1                 | 12.4        | 104.5  | 664.4  | 352.9  | 148.7   | 1'075.8                                       | 10'038   | 109       | 271            | 10'309 |
| Ausserhalb<br>regionaler Arbeitsplatzgebiete | Adliswil  | 9.3                  | 0.6         | 9.9  | 51.2   | 35.0   | 6.6   | 68.6  | 387  | 42        | 552            | 939    |
|  | Horgen  | 30.1                 | 4.2         | 34.3   | 201.5  | 146.1  | 50.5  | 372.9   | 2'954  | 98        | 727            | 3'681  |
|  | Kilchberg   | 5.9                  | 0.0         | 5.9  | 54.8   | 15.3   | 0.0   | 69.7  | 1'246  | 212       | 11             | 1'257  |
|  | Langnau am Albis                                      | 1.7                  | 0.0         | 1.7  | 7.7  | 5.5  | 0.0   | 12.8  | 63   | 36        | 5              | 68     |
|  | Oberrieden  | 3.9                  | 0.0         | 3.9  | 16.6   | 7.2  | 0.0   | 20.7  | 202  | 51        | 45             | 247    |
|  | Richterswil   | 6.8                  | 1.4         | 8.2  | 28.2   | 18.6   | 6.7   | 53.2  | 362  | 53        | 131            | 493    |
|  | Rüschlikon  | 1.8                  | 0.0         | 1.8  | 4.2  | 3.8  | 0.0   | 8.0   | 103  | 58        | 9              | 112    |
|  | Thalwil   | 8.6                  | 1.2         | 9.8  | 43.3   | 32.6   | 11.0  | 79.5  | 613  | 71        | 323            | 936    |
|  | Wädenswil   | 30.2                 | 1.8         | 32.0   | 102.6  | 125.9  | 13.0  | 234.2   | 1'503  | 50        | 158            | 1'661  |
|  | Zimmerberg  | 98.2                 | 9.3         | 107.5  | 510.1  | 390.0  | 87.8  | 919.4   | 7'433  | 76        | 1'961          | 9'394  |
| Arbeitszonen Total                           | Adliswil  | 26.5                 | 0.7         | 27.2   | 243.7  | 69.9   | 6.6   | 270.2   | 4'204  | 158       | 625            | 4'829  |
|  | Horgen  | 41.4                 | 6.9         | 48.3   | 252.8  | 234.3  | 87.4  | 549.3   | 3'622  | 87        | 754            | 4'376  |
|  | Kilchberg   | 5.9                  | 0.0         | 5.9  | 54.8   | 15.3   | 0.0   | 69.7  | 1'246  | 212       | 11             | 1'257  |
|  | Langnau am Albis                                      | 1.7                  | 0.0         | 1.7  | 7.7  | 5.5  | 0.0   | 12.8  | 63   | 36        | 5              | 68     |
|  | Oberrieden  | 3.9                  | 0.0         | 3.9  | 16.6   | 7.2  | 0.0   | 20.7  | 202  | 51        | 45             | 247    |
|  | Richterswil   | 27.0                 | 3.6         | 30.6   | 138.0  | 112.0  | 34.6  | 279.7   | 1'720  | 64        | 187            | 1'907  |
|  | Rüschlikon  | 10.5                 | 1.8         | 12.3   | 60.6   | 10.7   | 12.4  | 80.1  | 1'125  | 107       | 13             | 1'138  |
|  | Thalwil   | 17.8                 | 1.4         | 19.2   | 138.6  | 51.9   | 13.3  | 166.5   | 2'226  | 125       | 365            | 2'591  |
|  | Wädenswil   | 55.5                 | 7.4         | 62.8   | 261.7  | 236.1  | 82.2  | 546.3   | 3'063  | 55        | 227            | 3'290  |
|  | Zimmerberg  | 190.3                | 21.7        | 212.0  | 1'174.5  | 742.9  | 236.5   | 1'995.3                                       | 17'471   | 92        | 2'232          | 19'703 |

Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2022  
Stand der Überbauung – ARE ZH, 2022  
Kommunale Nutzungsplanung – ARE ZH, 30.05.2024  
Beschäftigte – Bundesamt für Statistik, STATENT 2021  
Einwohner – Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Beschäftigte pro überbauter Arbeitszone

<sup>3)</sup> exkl. Gebiet Nr. 12 Neubühli (statistisches Arbeitsplatzgebiet Nr. 1 gemäss kantonalem Richtplan); überbaut = 1.48 ha, nicht überbaut = 2.86 ha, total = 4.34 ha

|  | Überbauungsstand<br>innerhalb kommunaler Arbeitszonen |                      |             | Geschossflächen GFL<br>innerhalb kommunaler Arbeitszonen |  |  |   | Personen<br>innerhalb kommunaler Arbeitszonen |  |           |                |        |
|--|---|----------------------|-------------|--|--|--|---|---|--|-----------|----------------|--------|
|  | überbaut<br>ha  | nicht überbaut<br>ha | total<br>ha | GFL Bestand<br>1000 m <sup>2</sup>                       | GFL Reserve<br>überbaut<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Reserve nicht<br>überbaut<br>1000 m <sup>2</sup> | GFL Gesamt-<br>potenzial <sup>1)</sup><br>1000 m <sup>2</sup> | Beschäftigte                                  | Beschäftigten-<br>dichte <sup>2)</sup><br>B/ha | Einwohner | total<br>Köpfe |        |
| Innerhalb<br>regionaler Arbeitsplatzgebiete  | Adliswil  | 14.4                 | 0.0         | 14.4   | 174.3  | 21.8   | 0.0   | 171.6   | 3'401  | 237       | 41             | 3'442  |
|  | Horgen  | 11.4                 | 2.7         | 14.1   | 51.3   | 88.2   | 36.9  | 176.4   | 668  | 99        | 27             | 695    |
|  | Kilchberg   | 0.0                  | 0.0         | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   | 0.0   | 0  | 0         | 0              | 0      |
|  | Langnau am Albis                                      | 0.0                  | 0.0         | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   | 0.0   | 0  | 0         | 0              | 0      |
|  | Oberrieden  | 0.0                  | 0.0         | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   | 0.0   | 0  | 0         | 0              | 0      |
|  | Richterswil   | 20.2                 | 2.1         | 22.3   | 109.8  | 93.4   | 27.9  | 226.5   | 1'358  | 67        | 56             | 1'414  |
|  | Rüschlikon  | 8.8                  | 1.8         | 10.5   | 56.4   | 6.9  | 12.4  | 72.1  | 1'022  | 117       | 4              | 1'026  |
|  | Thalwil   | 9.2                  | 0.2         | 9.4  | 95.3   | 19.3   | 2.3   | 87.1  | 1'613  | 176       | 42             | 1'655  |
|  | Wädenswil   | 25.2                 | 5.6         | 30.8   | 159.1  | 110.2  | 69.2  | 312.1   | 1'560  | 62        | 69             | 1'629  |
|  | Zimmerberg  | 89.1                 | 12.4        | 101.5  | 646.2  | 339.7  | 148.7   | 1'045.9                                       | 9'622  | 108       | 239            | 9'861  |
| Ausserhalb<br>regionaler Arbeitsplatzgebiete | Adliswil  | 12.2                 | 0.7         | 12.9   | 69.4   | 48.1   | 6.6   | 98.6  | 803  | 66        | 584            | 1'387  |
|  | Horgen  | 30.1                 | 4.2         | 34.3   | 201.5  | 146.1  | 50.5  | 372.9   | 2'954  | 98        | 727            | 3'681  |
|  | Kilchberg   | 5.9                  | 0.0         | 5.9  | 54.8   | 15.3   | 0.0   | 69.7  | 1'246  | 212       | 11             | 1'257  |
|  | Langnau am Albis                                      | 1.7                  | 0.0         | 1.7  | 7.7  | 5.5  | 0.0   | 12.8  | 63   | 36        | 5              | 68     |
|  | Oberrieden  | 3.9                  | 0.0         | 3.9  | 16.6   | 7.2  | 0.0   | 20.7  | 202  | 51        | 45             | 247    |
|  | Richterswil   | 6.8                  | 1.4         | 8.2  | 28.2   | 18.6   | 6.7   | 53.2  | 362  | 53        | 131            | 493    |
|  | Rüschlikon  | 1.8                  | 0.0         | 1.8  | 4.2  | 3.8  | 0.0   | 8.0   | 103  | 58        | 9              | 112    |
|  | Thalwil   | 8.6                  | 1.2         | 9.8  | 43.3   | 32.6   | 11.0  | 79.5  | 613  | 71        | 323            | 936    |
|  | Wädenswil   | 30.2                 | 1.8         | 32.0   | 102.6  | 125.9  | 13.0  | 234.2   | 1'503  | 50        | 158            | 1'661  |
|  | Zimmerberg  | 101.2                | 9.4         | 110.5  | 528.3  | 403.1  | 87.8  | 949.4   | 7'849  | 78        | 1'993          | 9'842  |
| Arbeitszonen Total                           | Adliswil  | 26.5                 | 0.7         | 27.2   | 243.7  | 69.9   | 6.6   | 270.2   | 4'204  | 158       | 625            | 4'829  |
|  | Horgen  | 41.4                 | 6.9         | 48.3   | 252.8  | 234.3  | 87.4  | 549.3   | 3'622  | 87        | 754            | 4'376  |
|  | Kilchberg   | 5.9                  | 0.0         | 5.9  | 54.8   | 15.3   | 0.0   | 69.7  | 1'246  | 212       | 11             | 1'257  |
|  | Langnau am Albis                                      | 1.7                  | 0.0         | 1.7  | 7.7  | 5.5  | 0.0   | 12.8  | 63   | 36        | 5              | 68     |
|  | Oberrieden  | 3.9                  | 0.0         | 3.9  | 16.6   | 7.2  | 0.0   | 20.7  | 202  | 51        | 45             | 247    |
|  | Richterswil   | 27.0                 | 3.6         | 30.6   | 138.0  | 112.0  | 34.6  | 279.7   | 1'720  | 64        | 187            | 1'907  |
|  | Rüschlikon  | 10.5                 | 1.8         | 12.3   | 60.6   | 10.7   | 12.4  | 80.1  | 1'125  | 107       | 13             | 1'138  |
|  | Thalwil   | 17.8                 | 1.4         | 19.2   | 138.6  | 51.9   | 13.3  | 166.5   | 2'226  | 125       | 365            | 2'591  |
|  | Wädenswil   | 55.5                 | 7.4         | 62.8   | 261.7  | 236.1  | 82.2  | 546.3   | 3'063  | 55        | 227            | 3'290  |
|  | Zimmerberg  | 190.3                | 21.7        | 212.0  | 1'174.5  | 742.9  | 236.5   | 1'995.3                                       | 17'471   | 92        | 2'232          | 19'703 |

Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2022  
Stand der Überbauung – ARE ZH, 2022  
Kommunale Nutzungsplanung – ARE ZH, 30.05.2024  
Beschäftigte – Bundesamt für Statistik, STATENT 2021  
Einwohner – Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022

<sup>1)</sup> Das Gesamtpotenzial der Analyse GFL wird parzellenweise ermittelt aufgrund der Kennzahlen der rechtsültigen 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.

<sup>2)</sup> Beschäftigte pro überbauter Arbeitszone

<sup>3)</sup> exkl. Gebiet Nr. 12 Neubühl (statistisches Arbeitsplatzgebiet Nr. 1 gemäss kantonalem Richtplan); überbaut = 1.48 ha, nicht überbaut = 2.86 ha, total = 4.34 ha

## A2 Zusammenstellung detaillierter Statistikwerte

Zusammenstellung wichtiger statistischer Werte<sup>6</sup>:

| Zimmerberg                               | 1990 <sup>7</sup> | 2000 <sup>8</sup> | 2010 <sup>9</sup> | 2020 <sup>10</sup> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Wohnen</b>                            |                   |                   |                   |                    |
| Einwohner (E) <sup>11</sup>              | 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       |
| <b>Arbeiten<sup>12</sup></b>             |                   |                   |                   |                    |
| Beschäftigte (B) <sup>13</sup>           | 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<br>(2. + 3. Sektor<br>zus.)  |                   | 71,5 %            | 79,7 %            | 81,8 %             |
| Betriebe (BT)                            | n.v.              | n.v.              | 7'554             | 8'097              |
| Betriebsgrösse<br>(B/BT)                 | n.v.              | n.v.              | 6,24 B/BT         | 6,02 B/BT          |
| <b>Köpfe E + B</b>                       | <b>151'507 K</b>  | <b>148'482 K</b>  | <b>162'239 K</b>  | <b>175'865 K</b>   |
| <b>Bauzone<sup>14</sup></b>              |                   |                   |                   |                    |
| <b>Bauzonenfläche<br/>überbaut</b>       | <b>1'871 ha</b>   | <b>1'957 ha</b>   | <b>2'073 ha</b>   | <b>2'134 ha</b>    |
| - 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           |
| <b>Zw.-Total</b>                         | <b>1'693,7 ha</b> | <b>1'780,0 ha</b> | <b>1'899,5 ha</b> | <b>1'963,1 ha</b>  |
| - ZöBA                                   | 177,2 ha          | 177,3 ha          | 173,9 ha          | 170,6 ha           |
| <b>Bauzonenfläche<br/>nicht überbaut</b> | <b>384 ha</b>     | <b>312 ha</b>     | <b>204 ha</b>     | <b>153 ha</b>      |
| - 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            |
| <b>Zw.-Total</b>                         | <b>355,6 ha</b>   | <b>283,1 ha</b>   | <b>177,3 ha</b>   | <b>126,5 ha</b>    |
| - ZöBA                                   | 28,6 ha           | 29,0 ha           | 26,4 ha           | 26,0 ha            |
| <b>Köpfe / ha üBZ</b>                    | <b>81 K/ha</b>    | <b>76 K/ha</b>    | <b>78 K/ha</b>    | <b>82 K/ha</b>     |

<sup>6</sup> 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 Raumbesichtigung des Kantons Zürich (<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumbesichtigung.html>);

<sup>7</sup> Beschäftigte und Bauzonen aus dem Jahr 1991

<sup>8</sup> Beschäftigte und Bauzonen aus dem Jahr 2001

<sup>9</sup> Beschäftigte aus dem Jahr 2011

<sup>10</sup> ...

<sup>11</sup> Wohnbevölkerung: zivilrechtlicher Begriff

<sup>12</sup> Grundlagen 1990, 2000: Erhebungsmethode Betriebszählung (BZ) und landwirtschaftliche Betriebszählung (LBZ) ohne Fortwirtschaft, hochgerechnet auf STATENT mit Faktor 1,141

Grundlagen 2010: Erhebungsmethode STATENT 2011

<sup>13</sup> Beschäftigtenzahl: Summe der Voll- und Teilzeitbeschäftigten

<sup>14</sup> Neue Erhebungsgrundlage ab dem Jahr 2018

| Zimmerberg                      | 1990 <sup>7</sup> | 2000 <sup>8</sup>                  | 2010 <sup>9</sup>              | 2020 <sup>10</sup>             |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Geschossfläche</b>           |                   |                                    |                                |                                |
| <b>Bestand GFL<sup>15</sup></b> | n.v.              | <b>ca. 8'212'050 m<sup>2</sup></b> | <b>9'441'300 m<sup>2</sup></b> | <b>9'109'900 m<sup>2</sup></b> |
| - Wohnzonen                     |                   | 3'783'400 m <sup>2</sup>           | 4'379'400 m <sup>2</sup>       | 5'017'500 m <sup>2</sup>       |
| - Mischzonen                    |                   | 2'538'500 m <sup>2</sup>           | 2'971'800 m <sup>2</sup>       | 2'360'000 m <sup>2</sup>       |
| - Arbeitszonen                  |                   | 1'143'600 m <sup>2</sup>           | 1'231'800 m <sup>2</sup>       | 1'146'100 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zw.-Total 1</b>              |                   | <b>7'465'500 m<sup>2</sup></b>     | <b>8'583'000 m<sup>2</sup></b> | <b>8'523'600 m<sup>2</sup></b> |
| - ZöBA                          |                   | n.a.                               | n.a.                           | 586'300 m <sup>2</sup>         |
| - ausserhalb SG                 |                   | n.a.                               | n.a.                           | n.a.                           |
| Zw.-Total 2 (10%)               |                   | ca. 746'550 m <sup>2</sup>         | ca. 858'300 m <sup>2</sup>     | n.a.                           |
|                                 |                   |                                    |                                | (Werte 2021)                   |
| <b>Reserven GFL</b>             | n.v.              | <b>ca. 5'815'590 m<sup>2</sup></b> | <b>4'711'630 m<sup>2</sup></b> | <b>4'843'800 m<sup>2</sup></b> |
| - Wohnzonen                     |                   | 2'560'700 m <sup>2</sup>           | 2'161'000 m <sup>2</sup>       | 2'945'600 m <sup>2</sup>       |
| - Mischzonen                    |                   | 1'209'000 m <sup>2</sup>           | 1'095'000 m <sup>2</sup>       | 941'100 m <sup>2</sup>         |
| - Arbeitszonen                  |                   | 1'517'200 m <sup>2</sup>           | 1'027'300 m <sup>2</sup>       | 957'100 m <sup>2</sup>         |
| <b>Zw.Total 1</b>               |                   | <b>5'286'900 m<sup>2</sup></b>     | <b>4'283'300 m<sup>2</sup></b> | <b>4'843'800 m<sup>2</sup></b> |
| - ZoBA                          |                   | n.a.                               | n.a.                           | n.a.                           |
| - ausserhalb SG                 |                   | n.a.                               | n.a.                           | n.a.                           |
| Zw.-Total 2 (10%)               |                   | ca. 528'690 m <sup>2</sup>         | ca. 428'330 m <sup>2</sup>     | n.a.                           |
|                                 |                   |                                    |                                | (Werte 2021)                   |

Statistische Grundlage AZB und Fortschreibung Regio-ROK ZPZ vom 13.06.2024

Von den 49 069 Beschäftigten (STATENT 2021) arbeiteten lediglich ca. 17 470 in Arbeitszonen und ca. 9 620 innerhalb von Arbeitszonen UND Arbeitsplatzgebieten (118 K/ha Nutzungsdichte in reg. Arbeitsplatzgebieten, 28 K/ha in übrigen kommunalen Arbeitszonen).<sup>16</sup> 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 Auswertungen<sup>17</sup> 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 m<sup>2</sup> GFL/K (W), 51 m<sup>2</sup> GFL/K (MZ) und 60 m<sup>2</sup> GFL/K (A). Über alle Köpfe in den überbauten W, MZ und A ergibt sich ein GFL-Verbrauch von 53 m<sup>2</sup> GFL pro Kopf.

<sup>15</sup> GFL-Datengrundlage: Neue Erhebungsgrundlage ab dem Jahr 2021. Für das Jahr 2020 besteht eine Datenlücke.

<sup>16</sup> Arbeitsplatzgebiets- / -zonenabgrenzung gemäss RRP Zimmerberg 2024

<sup>17</sup> 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.

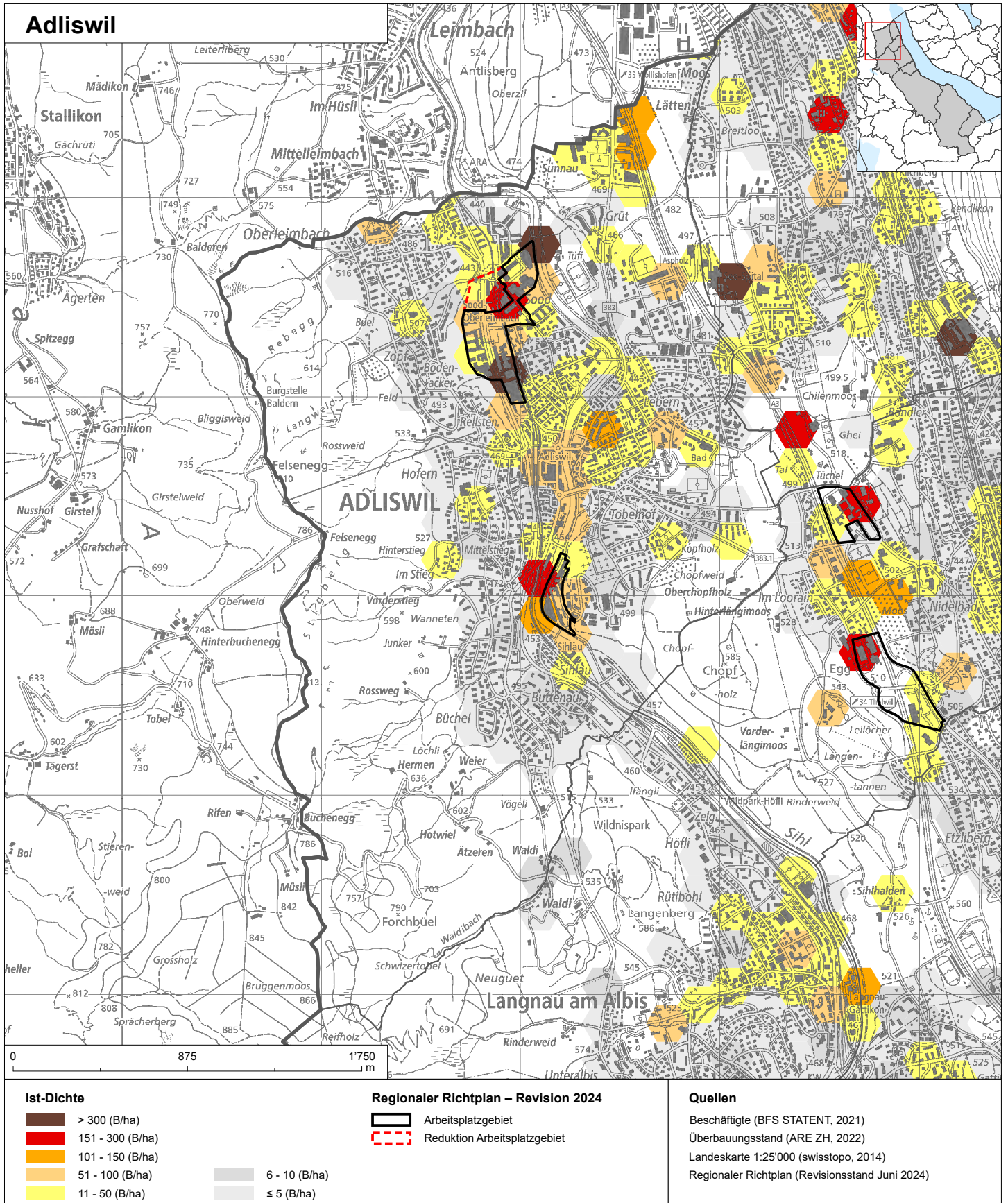
## **A3 Karten**

### **A1.3 Beschäftigtendichte**

# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

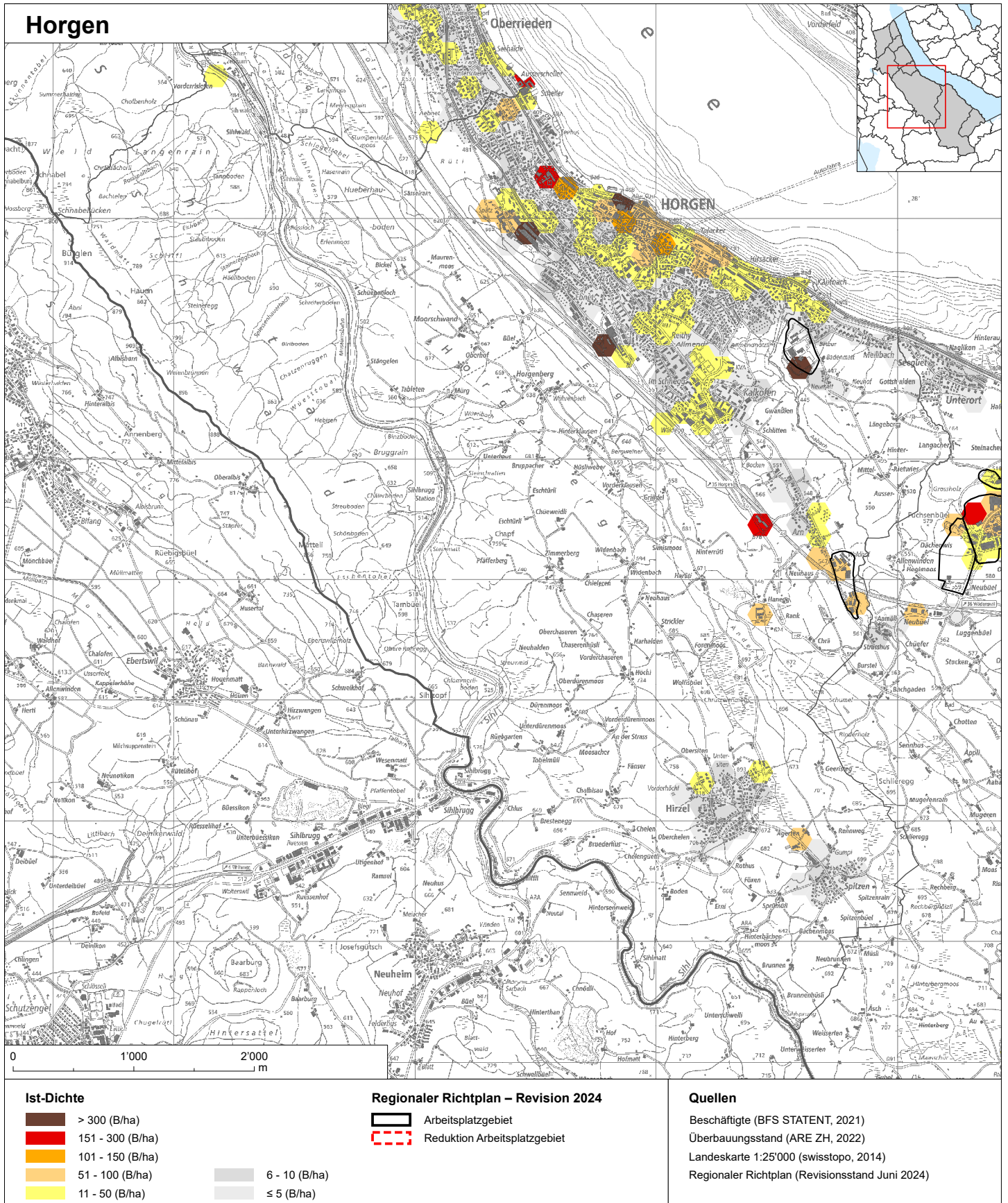
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

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

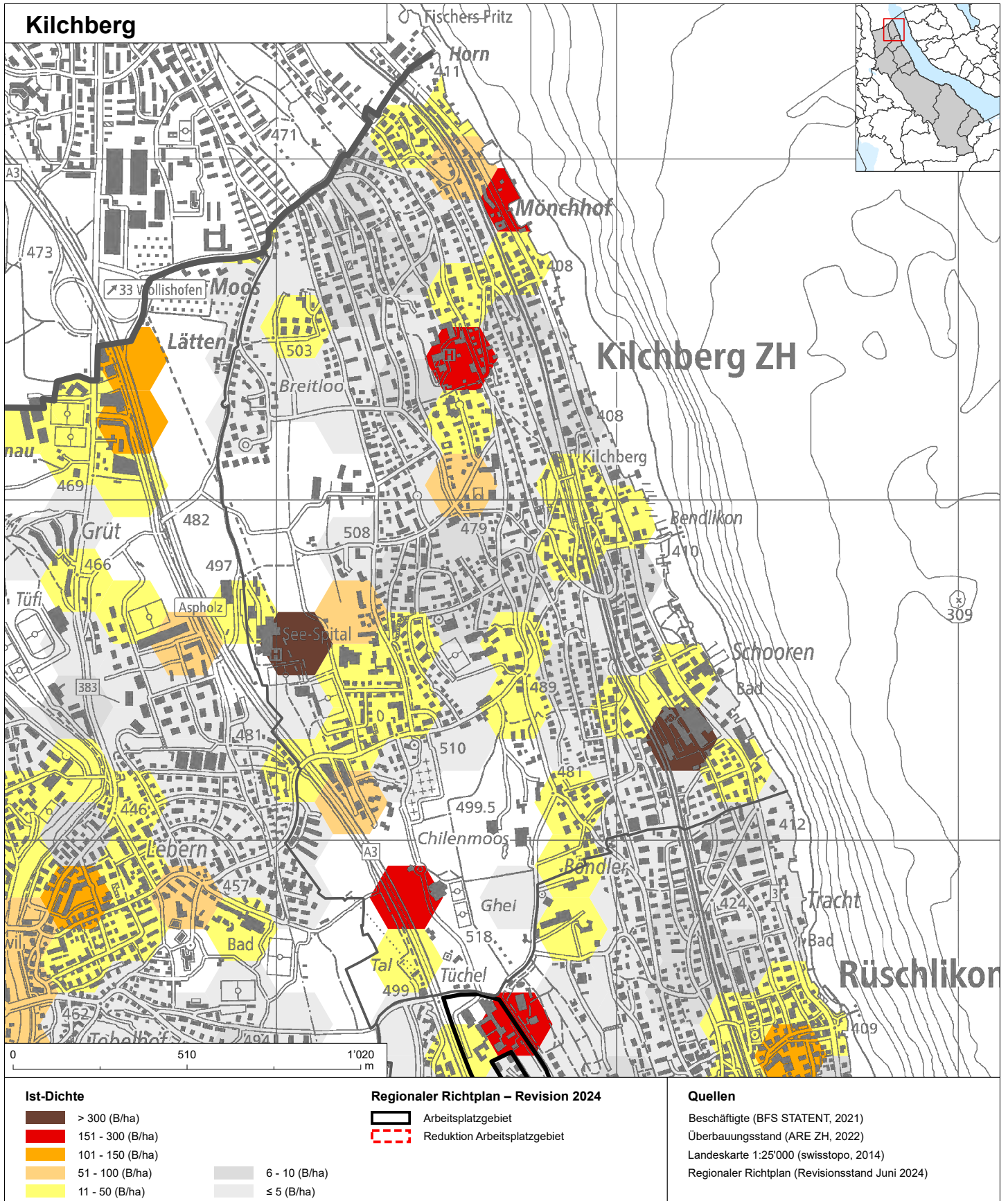




# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

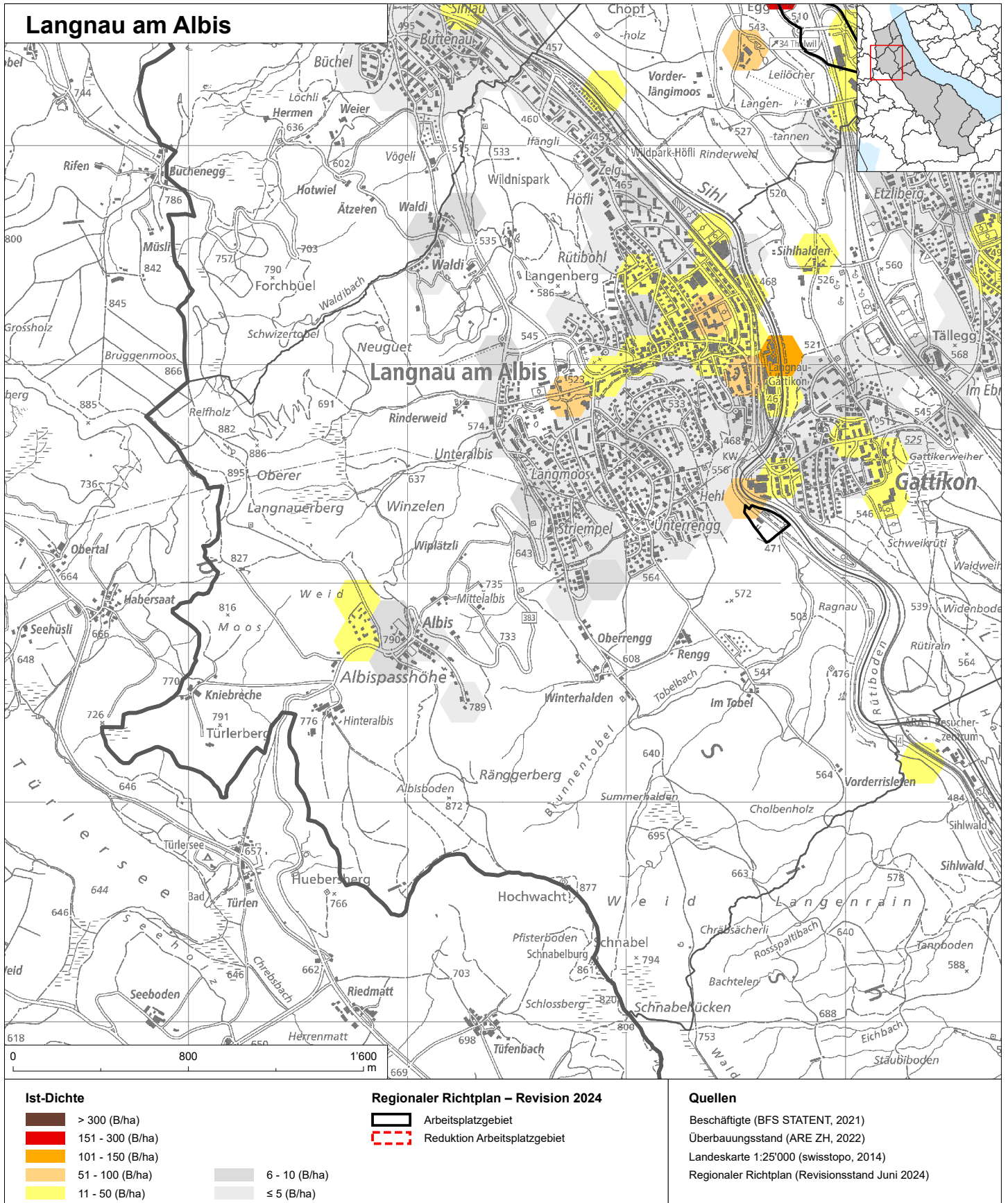
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

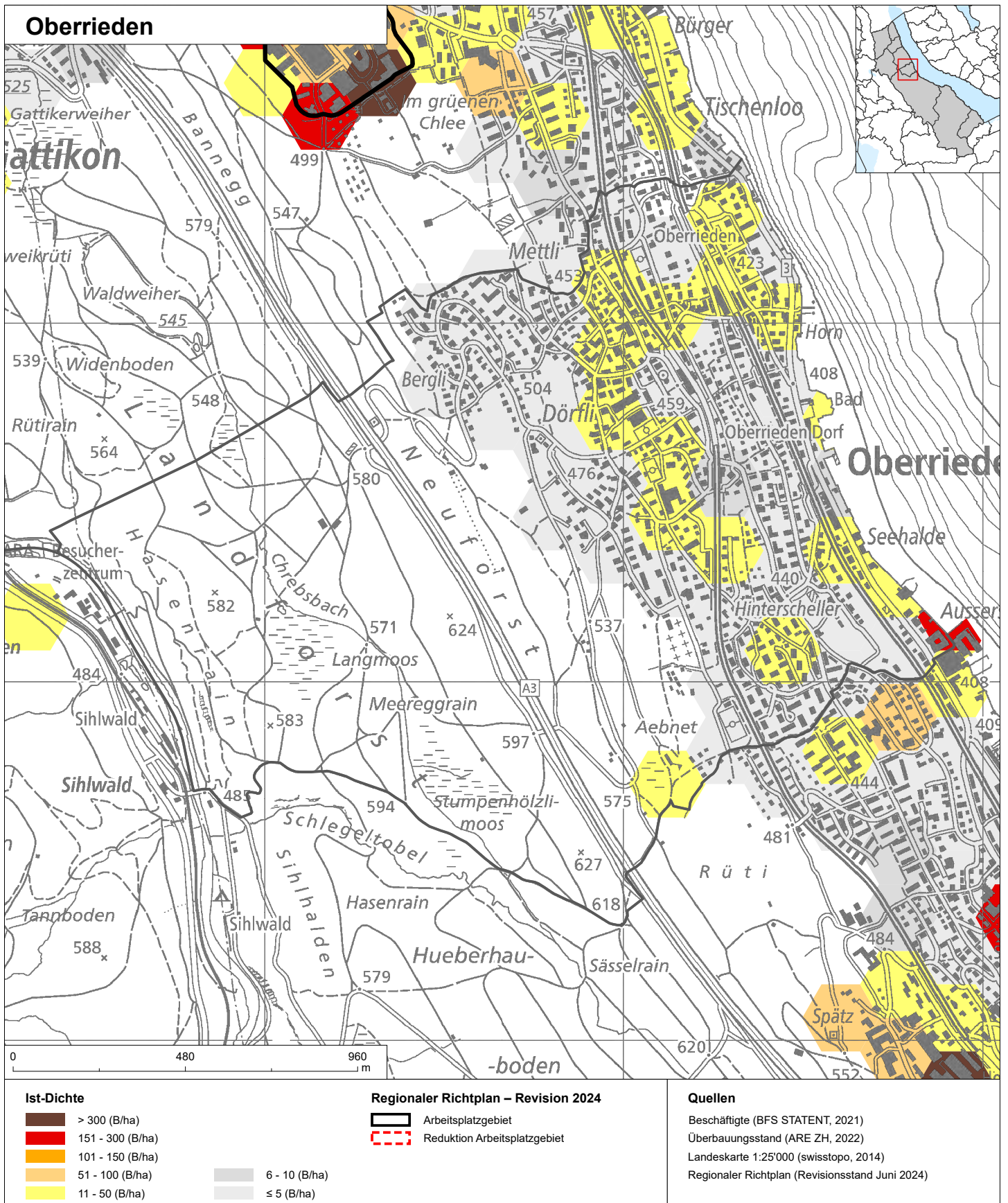
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

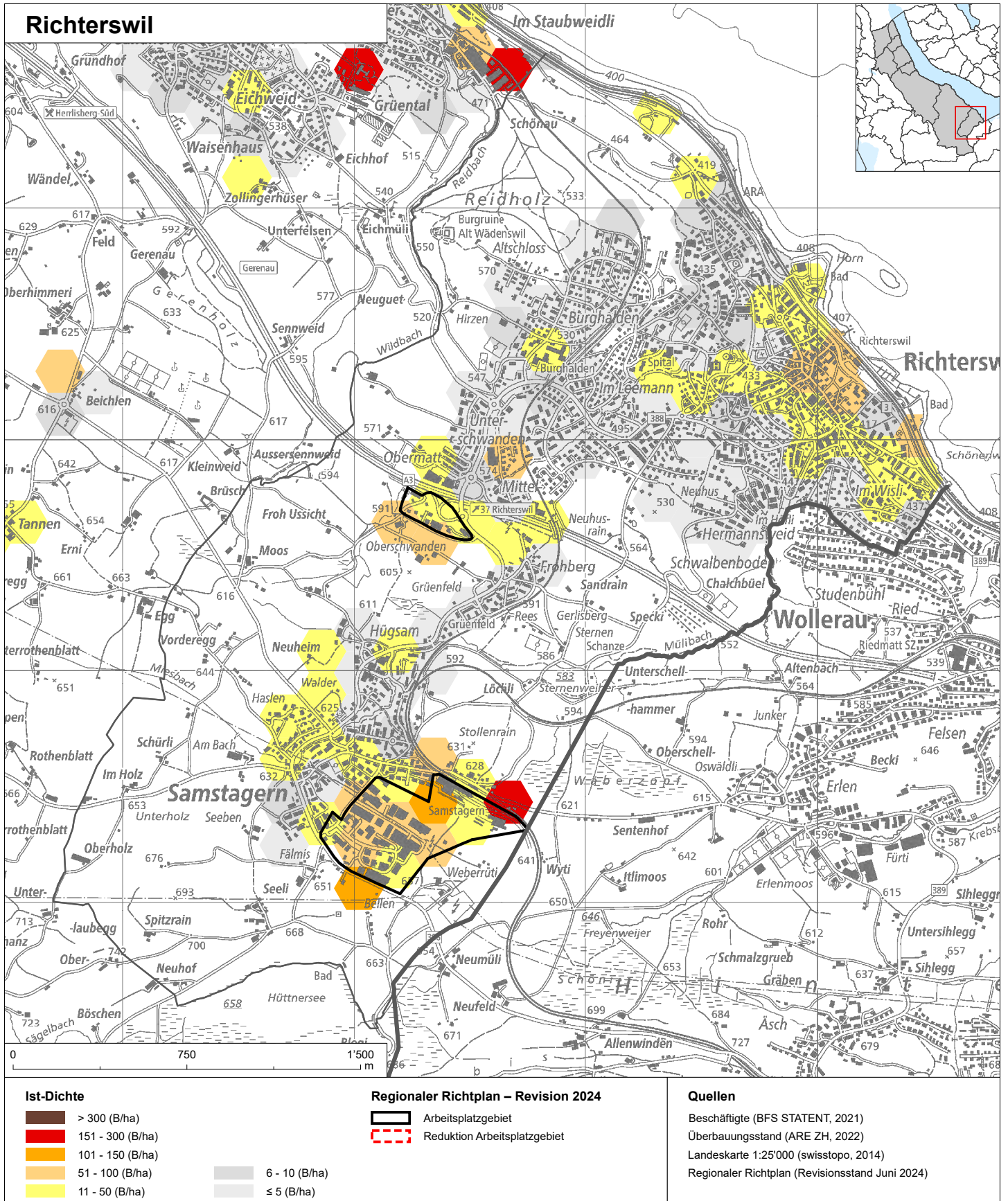
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

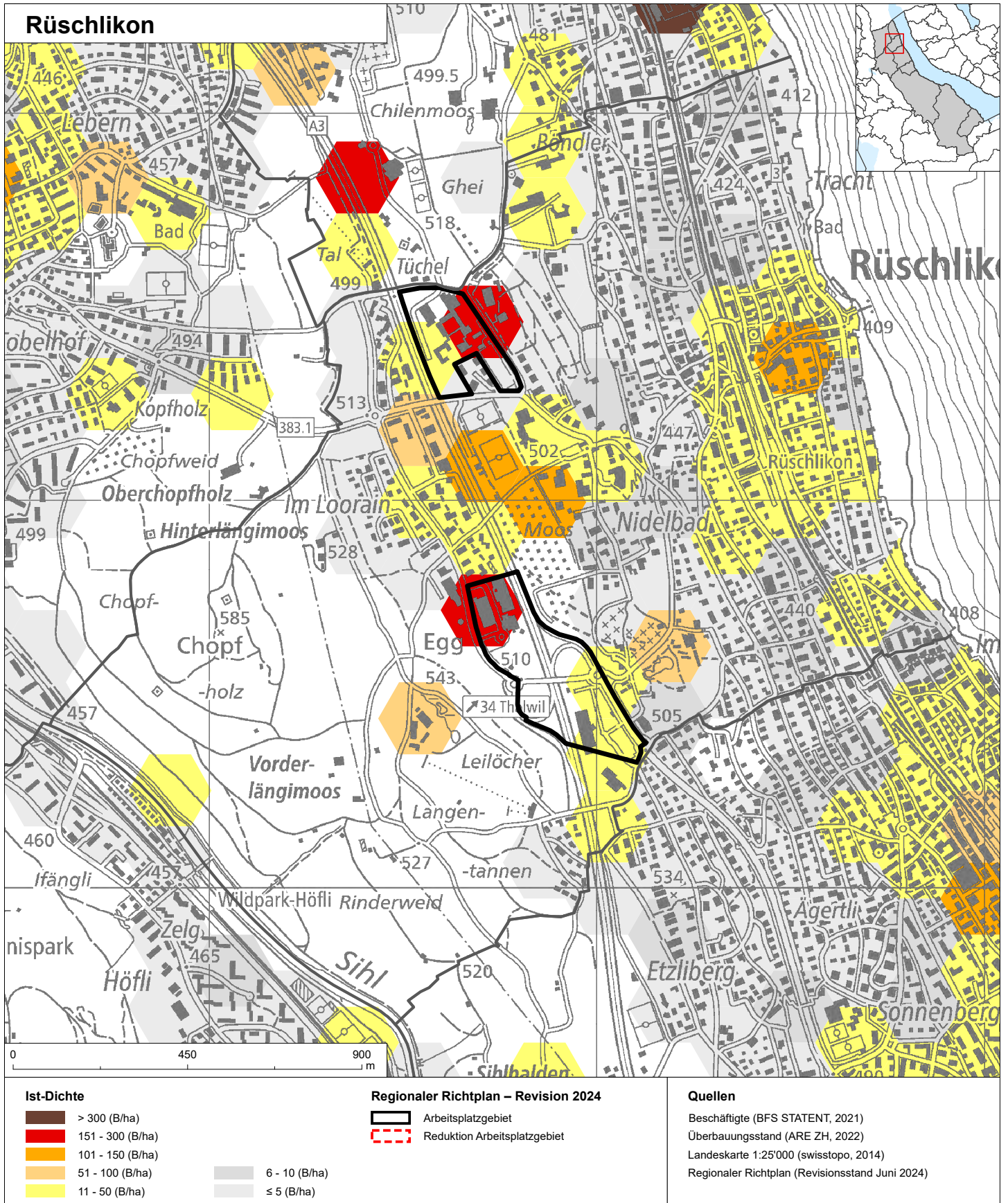
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

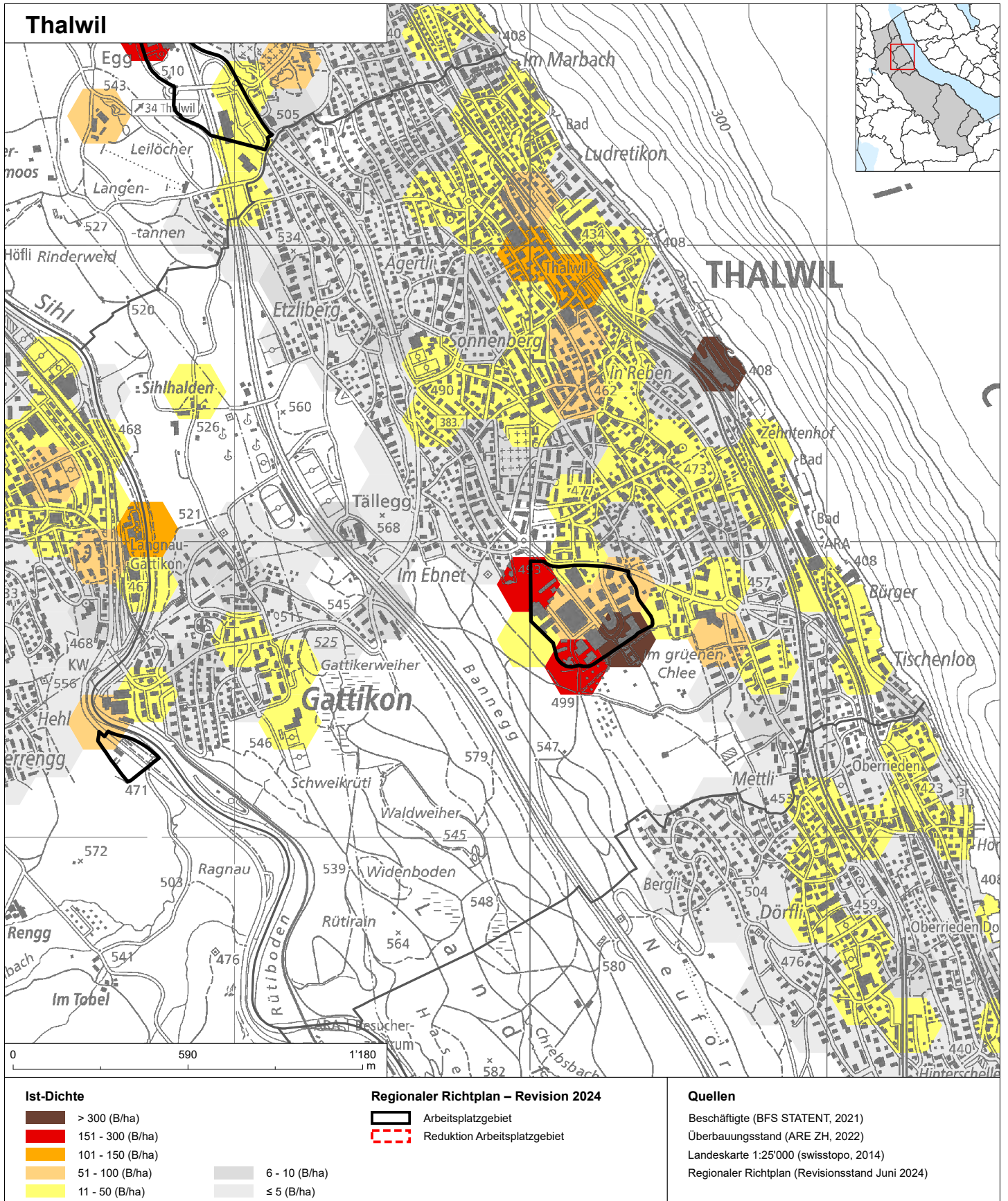
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

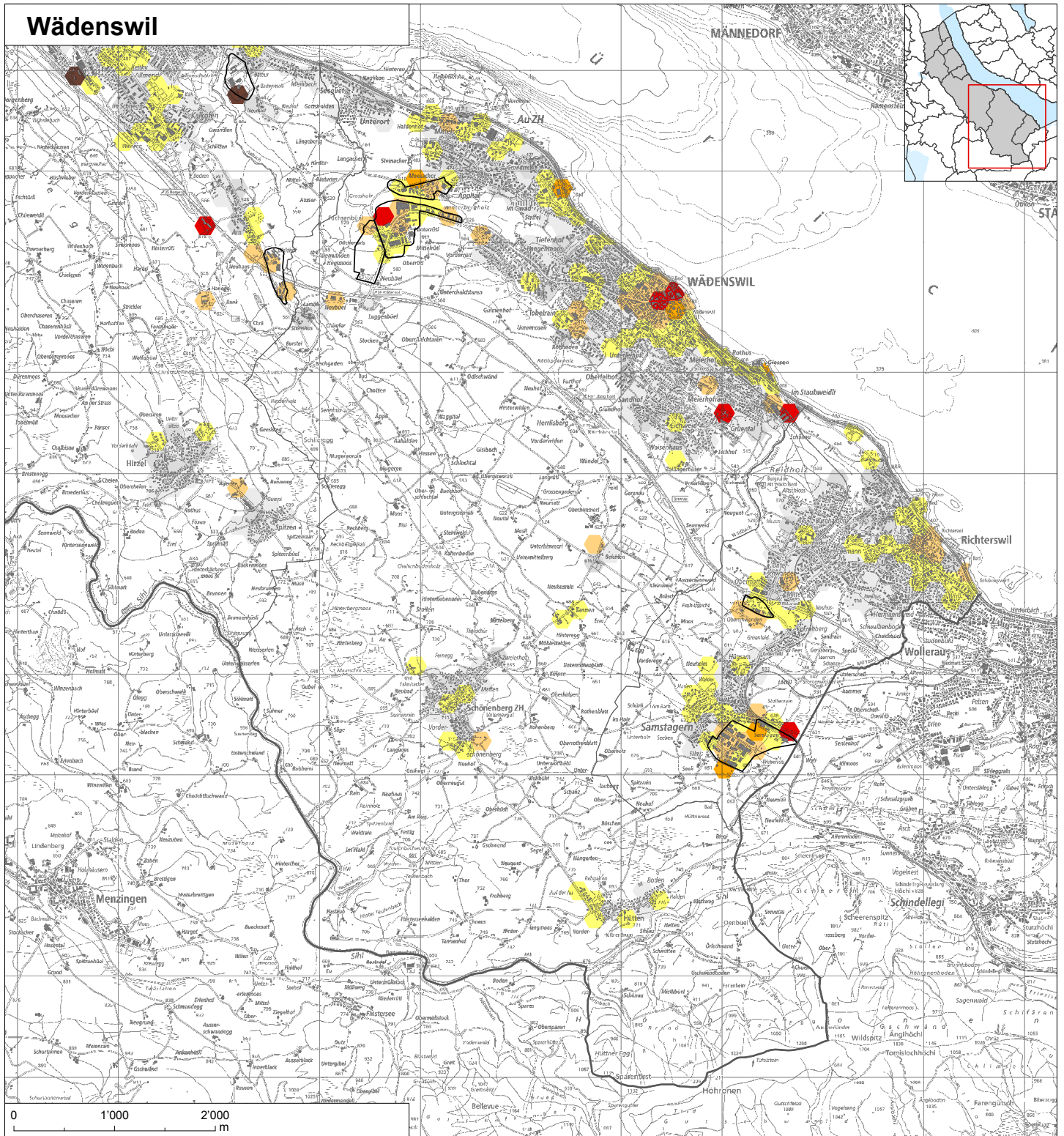
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



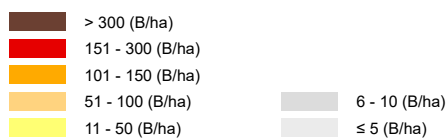
# Beschäftigtendichte

## Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

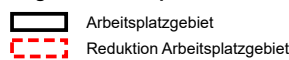
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



### Ist-Dichte



### Regionaler Richtplan – Revision 2024



### Quellen

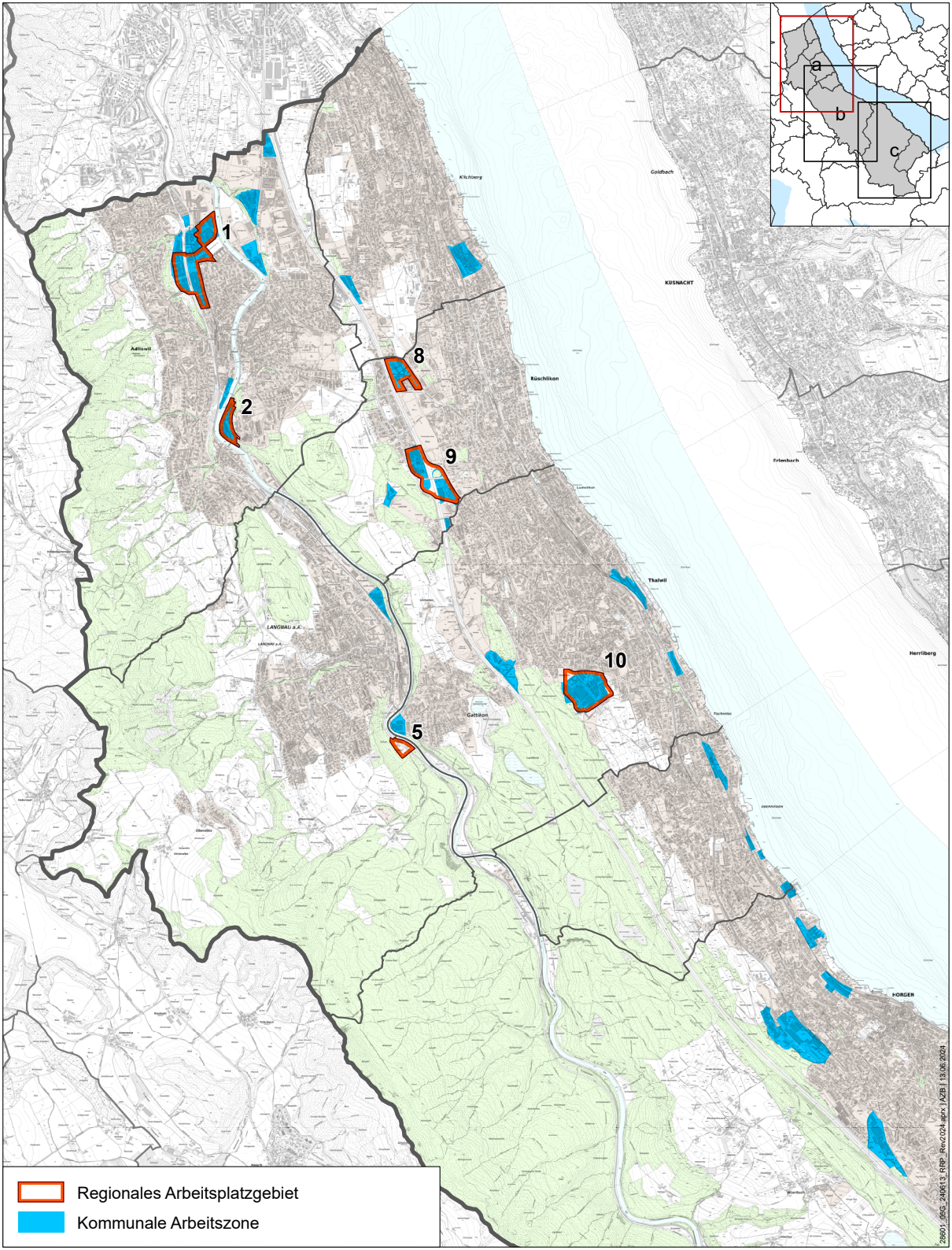
Beschäftigte (BFS STATENT, 2021)  
 Überbauungsstand (ARE ZH, 2022)  
 Landeskarte 1:25'000 (swisstopo, 2014)  
 Regionaler Richtplan (Revisionsstand Juni 2024)





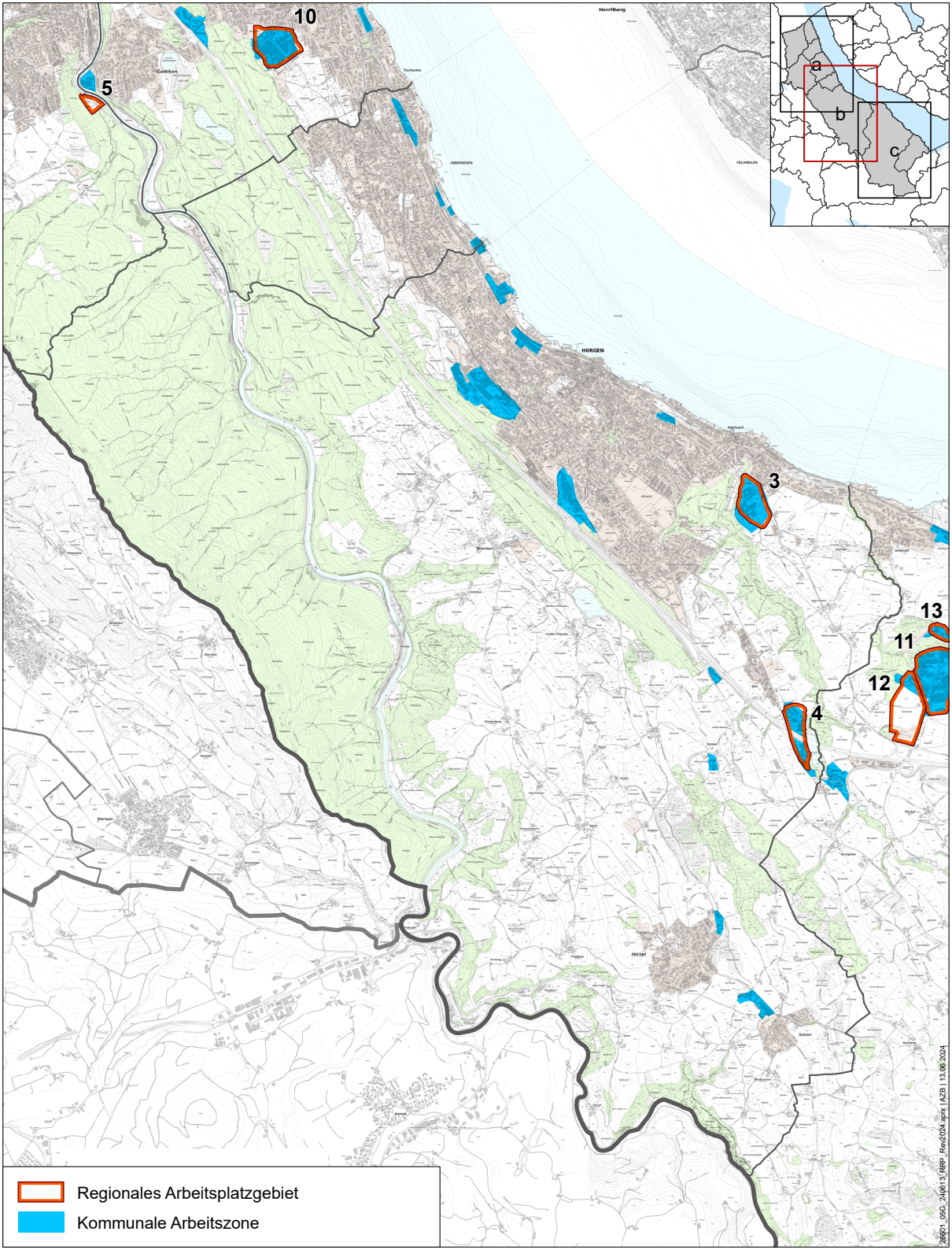
---



## **A4 Übersicht Arbeitszonen und Arbeitsplatzgebiete in der Region Zimmerberg**

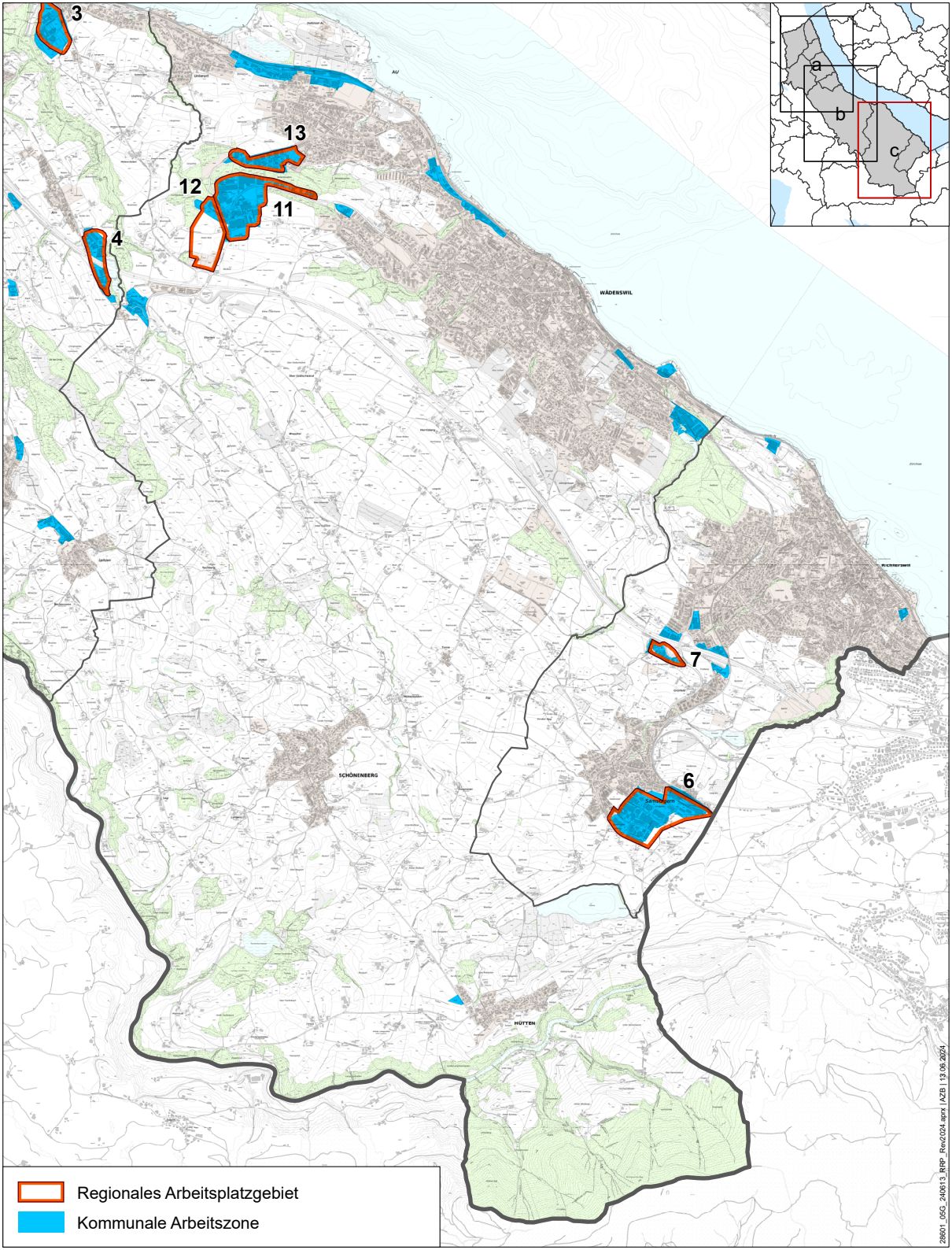






-  Regionales Arbeitsplatzgebiet
-  Kommunale Arbeitszone



-  Regionales Arbeitsplatzgebiet
-  Kommunale Arbeitszone



-  Regionales Arbeitsplatzgebiet
-  Kommunale Arbeitszone



## A5 Übersichtstabelle regionale Arbeitsplatzgebiete

## Regionaler Richtplan Zimmerberg – Teilrevision 2024

### Übersicht Arbeitsplatzgebiete

Stand 26.08.2024

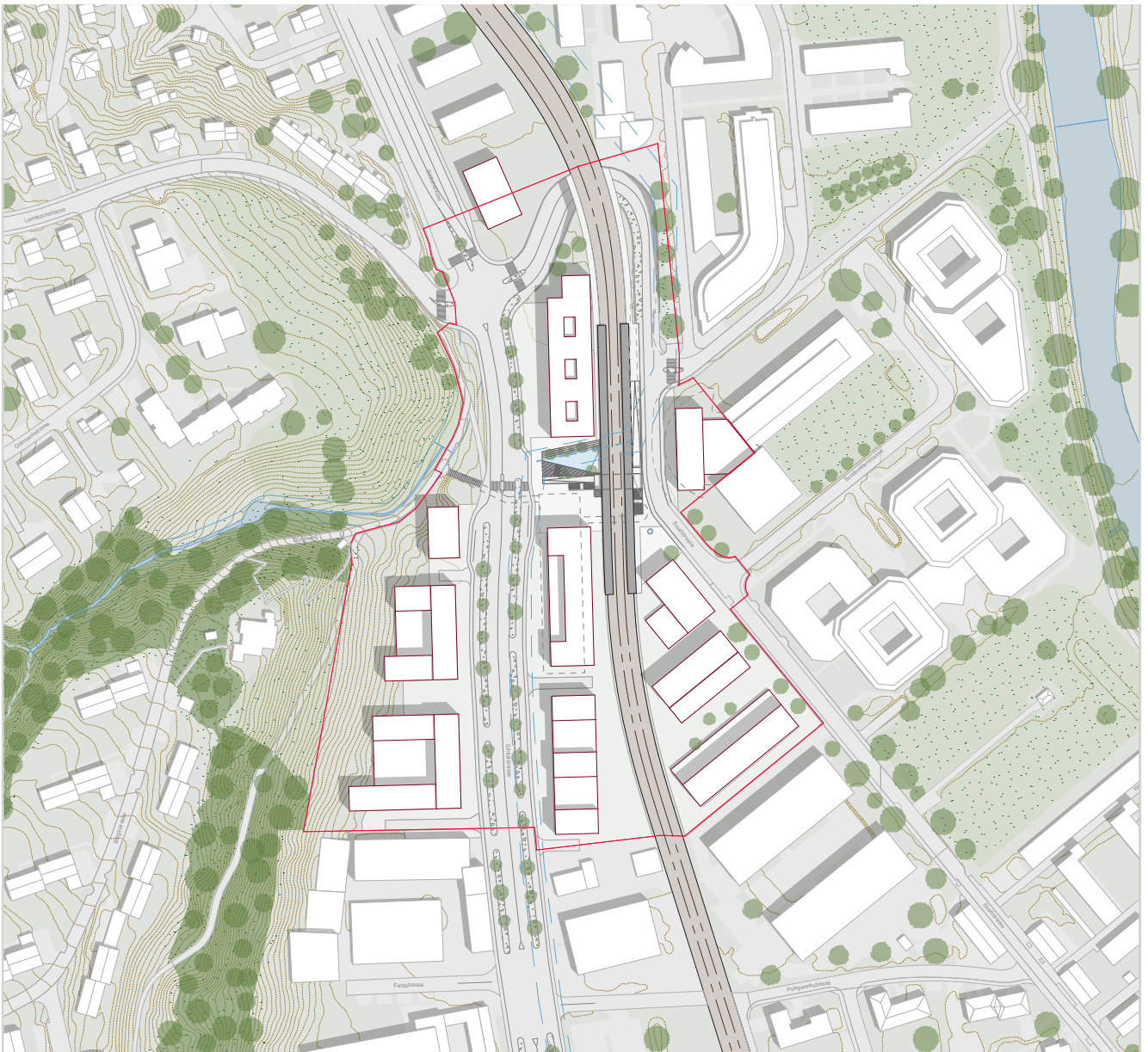
| Nr                | Gemeinde     | Bezeichnung                             |   | davon               |                     | GFL Bestand         | GFL Reserve       | GFL Gesamt-<br>potenzial <sup>1)</sup> | Hinweis  |
|-------------------|--------------|---|---|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--|--|
|                   |              |   |   | Gebietsfläche<br>ha | Arbeitszonen<br>ha  |                     |                   |  |  |
| 1                 | Adliswil     | Gebiet beidseits der Sihlstrasse / Sood | bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet mit Kapazitätsreserven<br>städtetypische Integration der Sihlstrasse<br>Option Freihaltung Tramstrasse   | 13.1<br>bisher 16.6 | 11.5<br>bisher 14.5 | 14.8<br>bisher 16.6 | 1.7<br>bisher 3.0 | 14.4<br>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<br>Kapazitätsreserven  | 8.5                 | 8.1                 | 2.6                 | 8.0               | 10.7                                   |  |
| 4                 | Horgen       | Waldhof (Arn)                           | bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet<br>max. 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbaus sind für<br>Dienstleistungsnutzungen zulässig   | 7.3                 | 6.0                 | 2.5                 | 4.5               | 7.0                                    |  |
| 5                 | Langnau a.A. | Sihlhof                                 | bestehender Gartenbaubetrieb<br>Nutzweise eingeschränkt auf Betriebe der Produktion,<br>Gütergrossverteilung, Lagerhaltung und Transports   | 1.8                 | 0.0                 | 0.0                 | 0.0               | 0.0                                    | Da die Fläche noch in einer Freihaltezone liegt, und die<br>Einzonung in eine Arbeitszone noch nicht rechtskräftig<br>ist, erscheint dieses Gebiet noch nicht in der<br>statistischen Auswertung der AZB |
| 6                 | Richterswil  | Gewerbegebiet Samstagern                | bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet<br>max. 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbaus sind für<br>Dienstleistungsnutzungen zulässig   | 23.5                | 20.0                | 10.5                | 11.1              | 21.1                                   |  |
| 7                 | Richterswil  | Gebiet Obere Schwanden                  | bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet  | 3.5                 | 2.4                 | 0.7                 | 1.1               | 1.8                                    |  |
| 8                 | Rüschlikon   | Gebiet Säumerstrasse / Gheilstrasse     | 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                 | 9.5                 | 2.9               | 9.5                                    |  |
| 11                | Wädenswil    | Gewerbegebiet Hinter Rüti               | bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet mit Kapazitätsreserven<br>städtetypische Nachrüstung des bestehenden Gewerbegebiets  | 21.7                | 21.3                | 12.3                | 13.4              | 23.4                                   |  |
| 12                | Wädenswil    | Arbeitsplatzgebiet Neubühl              | strategisches Arbeitsplatzgebiet für <b>gewerblichen Schwerpunkt<br/>und für Technologie/Innovation</b> sichern und etappiert entwickeln<br>städtetypische Aufwertung der Hauptverkehrswege,<br>Freiraumgestaltung und bessere Integration der Autobahn<br>(Autobahnvollanschluss, Übergang Strassenraum) als Adressbildung<br>anstreben<br><b>Logistik in Kombination mit Doppelnutzungen zulassen<br/>Ausschluss von Fachmarkt/Detailhandel (Quartiersversorgung<br/>zulässig) und Dienstleistung</b> | 13.1                | 2.1                 | 0.7                 | 2.5               | 3.2                                    | Eine grosse Fläche des Gebiets ist noch nicht eingezont.<br>Zu diesen Flächen liegen deshalb noch keine<br>Geschossflächenangaben vor.   |
| 13                | Wädenswil    | Steinacher (südlich Strasse)            | bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet<br>städtetypische Nachrüstung des bestehenden Gewerbegebiets<br>anstreben  | 7.9                 | 7.4                 | 2.9                 | 2.0               | 4.5                                    |  |
| <b>Zimmerberg</b> |              |   |   | <b>128.8</b>        | <b>101.5</b>        | <b>65</b>           | <b>50</b>         | <b>106</b>                             |  |

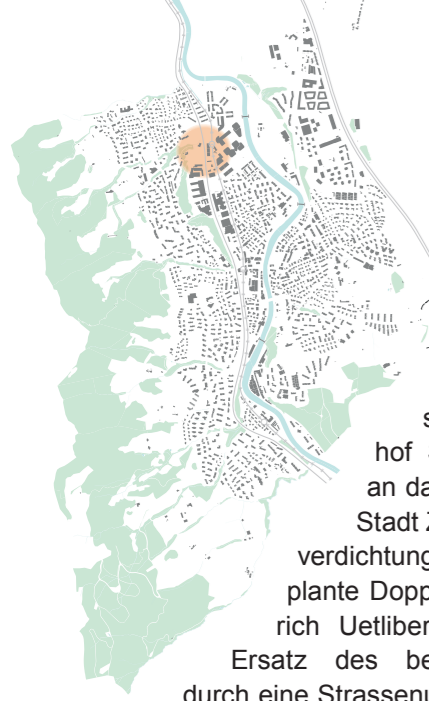
Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2022  
Kommunale Nutzungsplanung – ARE ZH, 30.05.2024

<sup>1)</sup> 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.

## Stadt Adliswil – Gebiet Sood

Transformationskonzept, 14. Februar 2024





## Ausgangslage

Das heutige Arbeitsplatzgebiet Sood ist mit dem stark frequentierten S-Bahnhof Sood-Oberleimbach bestens an das Adliswiler Zentrum und die Stadt Zürich angebunden. Die Taktverdichtung auf 7.5-Minuten und der geplante Doppelspurausbau der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU machen den Ersatz des bestehenden Bahnübergangs durch eine Strassenunterführung notwendig. Dies gibt Anlass, die Entwicklung des gesamten Gebiets neu zu denken. Heute wird das Gebiet von grossflächigen Gewerbebauten, Bürogebäuden und Verkehrsinfrastrukturen dominiert. Neu soll ein Quartier mit einem ausgewogenen Nutzungsmix und deutlich gesteigerter Attraktivität durch abwechslungsreiche Erdgeschossnutzungen, grosszügige öffentliche Räume und hochwertige Architektur entstehen. Es soll ein neues Subzentrum Adliswils mit Versorgungsfunktion geschaffen und bahnhofnahes Wohnen ermöglicht werden.

Um die planerische Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen, ist eine Anpassung des regionalen Richtplans notwendig. Denn gemäss diesem ist das Areal um den Bahnhof heute einem Arbeitsplatzgebiet zugewiesen. Ein entsprechender Versuch einer solchen Umwidmung ist 2022, aufgrund der Abhängigkeit zur gleichzeitigen Entwicklung des Gebiets Lätten, bei der Volksabstimmung in der Region gescheitert.

Der erneute Anlauf der kooperativen Gebietsentwicklung erfolgt diesmal ohne Abhängigkeit zum Gebiet Lätten, jedoch nach wie vor unter starkem Einbezug der betroffenen Grundeigentümerparteien.



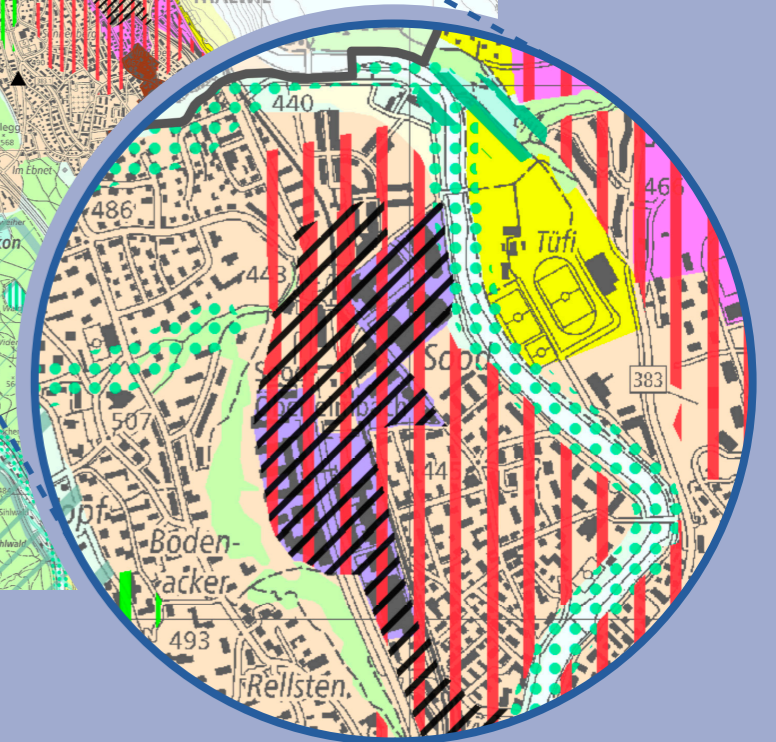
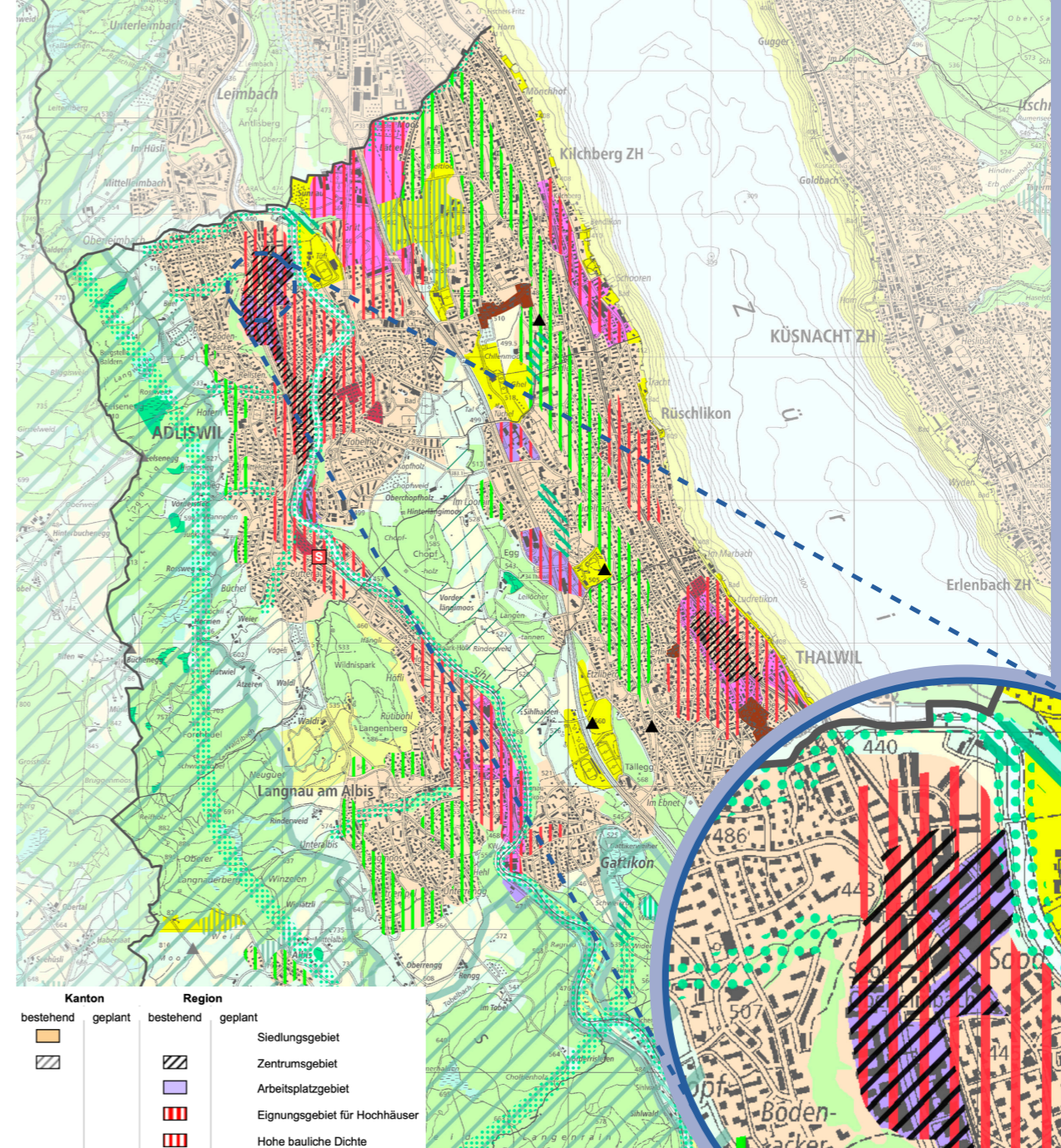
## Einordnung und Zielsetzung

Das vorliegende Transformationskonzept schafft die Grundlage für die Anpassung des regionalen Richtplans. Das von der Stadt Adliswil und den Grundeigentümerparteien gemeinsam erarbeitete Produkt zeigt eine mögliche Entwicklung unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben und den unterschiedlichen politischen Ansprüchen.

Auf dieser Basis wird der Antrag zur Anpassung des regionalen Richtplans formuliert. Er ist bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg einzureichen, wo die Delegiertenversammlung darüber entscheidet. Die Überarbeitung des regionalen Richtplans bildet den ersten Baustein für die spätere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung, die Ausarbeitung von Sondernutzungsplanungen und schliesslich für die grundstücksbezogene Planung und Realisierung.

Im übergeordneten und gebietsumfassenden Sinn wurden mit dem Transformationskonzept städtebauliche Prinzipien festgehalten. Diese bilden das Gerüst und verbinden das Gebiet trotz fragmentierender Infrastrukturanlagen (SZU, Sihltalstrasse), komplexer Eigentumsstrukturen und zeitlich divergierender Entwicklungsabsichten.

Das vorliegende Faltpapier fasst die während des Prozesses erarbeiteten und diskutierten Inhalte zusammen und ist in späteren Planungsphasen als Dokumentation beizuziehen.



## Regionaler Richtplan Zimmerberg

### Anpassungsbedarf

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Damit auf kommunaler Ebene eine Mischnutzung ermöglicht werden kann, ist der Eintrag im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet um den Bahnhof Sood-Oberleimbach zu streichen. Das Gebiet verbleibt damit im kantonal vorgegebenen Siedlungsgebiet ohne spezifischere Nutzungszuweisung. Damit wird die Kongruenz zwischen regionalem Richtplan und der nutzungsplanerischen Absicht der Stadt Adliswil hergestellt.

### Richtplankarte

Die Richtplankarte wird dahingehend angepasst, dass die lilafarbene Fläche (Arbeitsplatzgebiet) im engeren

Einzugsgebiet rund um den Bahnhof Sood-Oberleimbach in eine hellbraune Fläche (Siedlungsgebiet) umgefärbt wird. Die überlagernden Inhalte Zentrumsgebiet, hohe bauliche Dichte und Eignungsgebiet für Hochhäuser verbleiben unverändert bestehen.

### Richtplantext

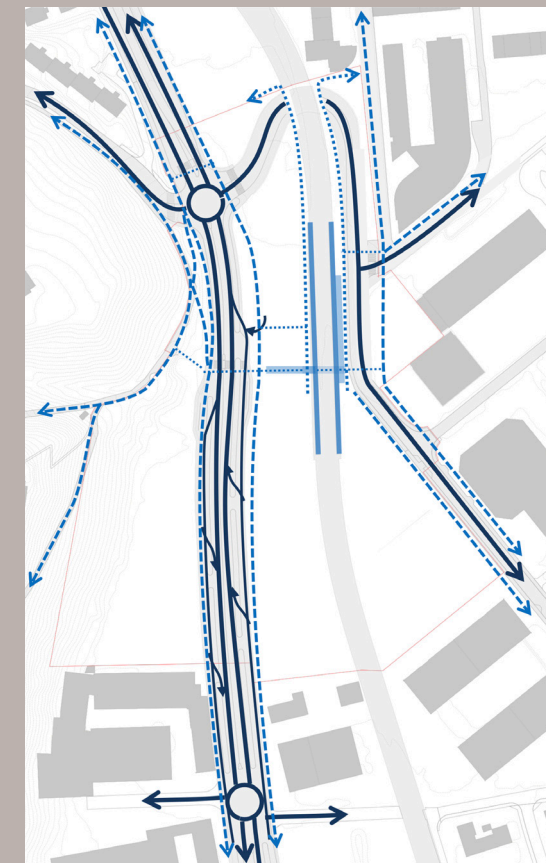
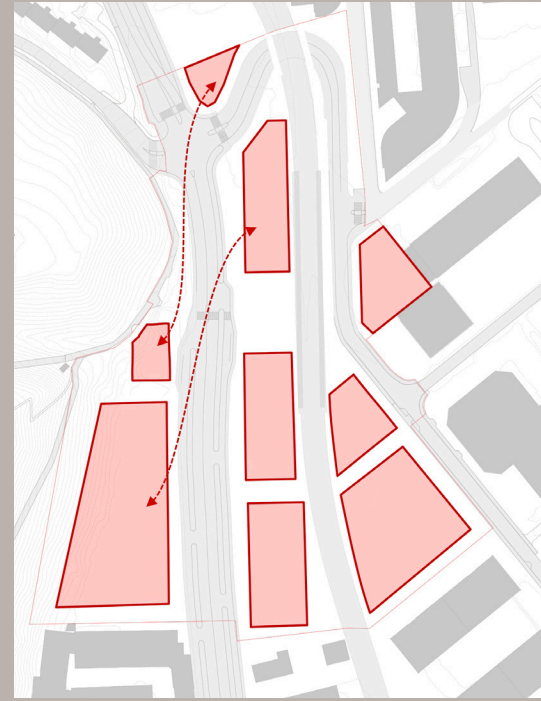
Der Beschrieb des regionalen Zentrums wird mit der Mischnutzung um die ÖV-Station ergänzt. Die Stadt Adliswil erhält die Möglichkeit, die Bestimmungen für das Gebiet um den Bahnhof Sood-Oberleimbach in ihrer Bau- und Zonenordnung BZO anzupassen.

# Städtebauliche Prinzipien

Das dargestellte mögliche Zukunftsbild entspricht weder dem zwingend anzustrebenden Zustand, noch handelt es sich um die einzig umsetzbare Variante. Vielmehr wird, innerhalb der festgelegten städtebaulichen Prinzipien, eine mögliche Situation aufgezeigt, mit der die Machbarkeit einer Umwandlung des Ortes in ein Mischgebiet nachgewiesen und plausibilisiert wird.

## Dichte und Nutzung

- Städtebauliche Testentwürfe haben gezeigt, dass total 64'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu einer verträglichen und für den Ort zielführenden baulichen Dichte führen.
- Die aGF wird pro Grundeigentümerpartei proportional zum heute vorhandenen Bauland verteilt. Künftige Strassen- und Platzflächen können damit unabhängig von der Ausnutzung dimensioniert werden.
- Nutzungsmass und -art können unter den dargestellten Baufeldern transferiert werden (Pfeile rot), um bessere städtebauliche Lösungen zu erzielen.

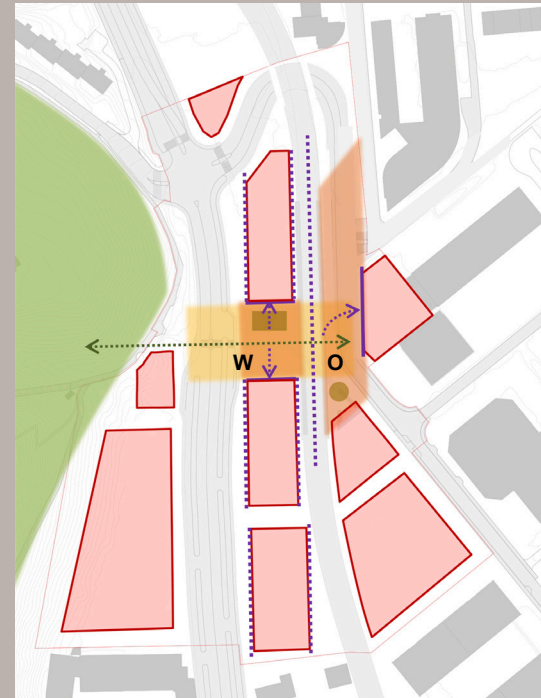
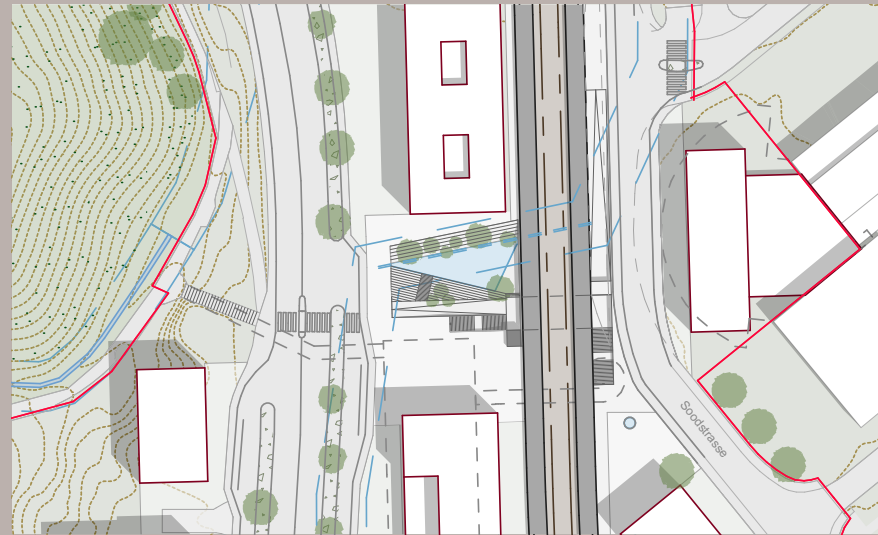


## Erschliessung

- Beidseits der Sihltalstrasse wird eine Parallelfahrbahn für die Feinerschliessung geführt.
- Ausfahrten ab den Parallelfahrbahnen erfolgen als Viertelanschlüsse.
- Auf der Sihltalstrasse gibt es Wendemöglichkeiten um in Nord-/Südrichtung zu gelangen.
- Die Wegverbindung Ost/West wird vereinfacht und attraktiver gestaltet.
- Entlang der Perrons führen Wegverbindungen in Richtung Norden.

## Bahnhofplätze Ost und West

- Die an die Bahnhofplätze Ost und West grenzenden Erdgeschosses sind mit öffentlichen Nutzungen besetzt.
- Die Sihltalstrasse kann künftig auf Strassenniveau überquert werden.
- An der Sihltalstrasse entstehen zwei Bushaltestellen. Der Bus wird nicht auf den Bahnhofplatz Ost geführt.
- Der Bahnhofplatz West bietet grundsätzlich Platz um den Chrummhaldenbach offenzulegen.
- Die Bahnhofplätze Ost und West werden mit einer Personenunterführung verbunden.
- Mit der neuen Situation wird die Soodstrasse leicht nach Osten verschoben.



## Stadtraum

- Um den Bahnhof werden die Plätze Ost (O) und West (W) definiert.
- Die Ausrichtung der Gebäude folgt einem orthogonalen Prinzip parallel zum Bahnhof mit den Perrons.
- Der Bezug zum Naturraum wird über den Freiraum um den Bahnhof als Trittstein hergestellt.

# Plausibilisierung



- Grenzwertüberschreitung Lärm, Wohnen möglich (Nachweis mit Projekt)
- - - Grenzwertüberschreitung Lärm, lärmabgewandtes Wohnen möglich
- Emissionen Gewerbe (Bestand)
- keine Einschränkungen Lärm
- - - NIS Einschränkung nur im Gleisbereich

## Planerische Prämissen

Die Lärmgrenzwerte entlang der Sihltalstrasse werden sowohl mit Temporegime 60 km/h als auch mit 50 km/h um bis zu 5 dB(A) überschritten. Mit architektonischen Massnahmen können die Überschreitungen verringert oder gar behoben werden. Der realisierbare Wohnanteil ist damit projektabhängig zu ermitteln.

Die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe können sich bei einer Anpassung der ES IV auf eine ES III einschränkend auf die Umgebung auswirken. Dies ist in den Folgephasen zu untersuchen.

Die von der SZU ausgehenden Lärmemissionen und die nichtionisierende Strahlung (NIS) wirken sich für die geplante Entwicklung nicht einschränkend aus.

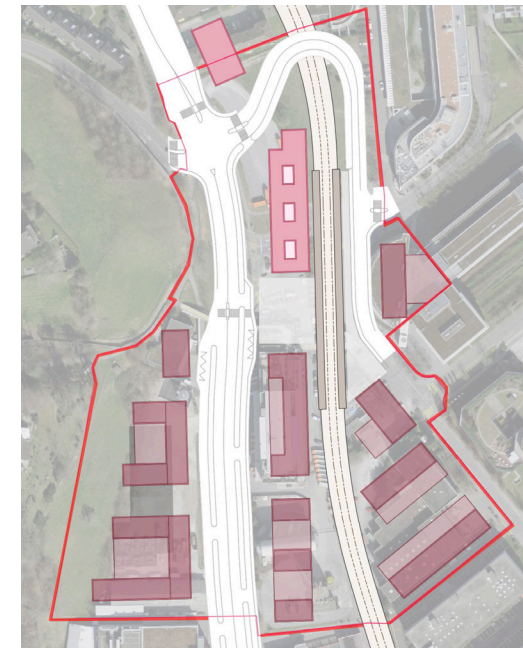
## Abhängigkeiten

Mögliche Zwischenzustände ergeben sich primär aufgrund der Abhängigkeiten zur Realisierung der Infrastrukturanlagen sowie allenfalls der Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe. Die drei dargestellten Zwischenzustände stellen keine chronologische Abfolge dar.

Ein Grossteil kann bereits heute, unabhängig der Sanierung der Sihltalstrasse und der Strassenunterführung umgesetzt werden.

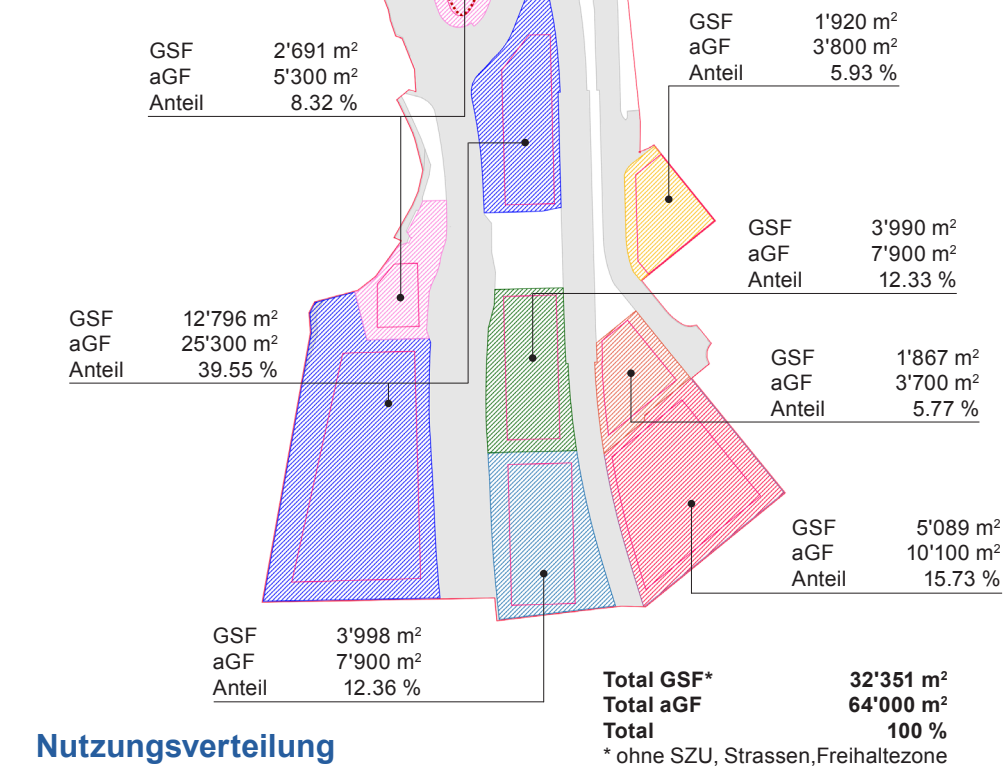
Auch weitere Bauten östlich der SZU können unabhängig der Infrastrukturanlagen realisiert werden. Zu prüfen ist, ob allenfalls eine Abhängigkeit zum bestehenden Gewerbelärm besteht.

Die Bauten im Bereich des heutigen SZU-Bahnübergangs können erst nach Realisierung der Strassenunterführung umgesetzt werden. Die Parzelle nördlich der Soodstrasse ist im Zusammenhang mit dem nördlichen Gestaltungsplangebiet zu entwickeln.



## Nutzungsverteilung

Die anrechenbare Geschossfläche (aGF, gerundete Werte) pro Eigentümerpartei wird proportional zur bestehenden massgeblichen Grundstücksfläche (GSF) verteilt. Der Wohnanteil beträgt aufgrund übergeordneter Vorgaben grundsätzlich maximal 80 %. In den Baufeldern zwischen der Sihltalstrasse und der SZU ist er aufgrund der Lärmemissionen projektabhängig zu ermitteln. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich der max. Wohnanteil nicht realisierbar ist. Die effektiv erwünschte Dichte ist im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen.

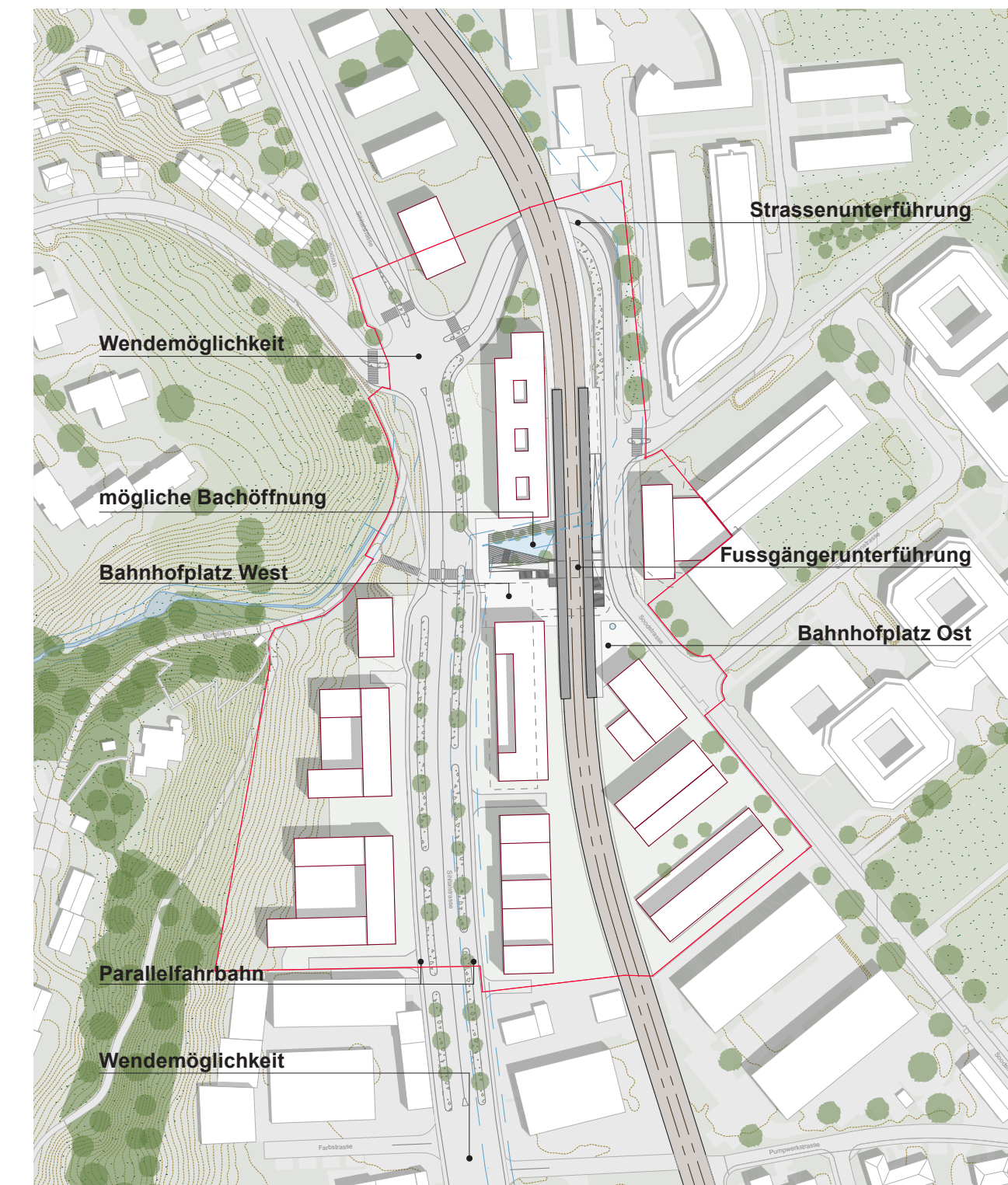


## Bachöffnung

Der eingedolte Chrummhaldenbach quert auf ca. 6 m Tiefe den Bahnhofplatz West und die SZU-Gleise. Der Nutzen und die Notwendigkeit der Ausdolung gilt es in den nächsten Schritten zu klären. Im Rahmen des Transformationskonzepts wird ein möglicher Lösungsansatz aufgezeigt. Der Chrummhaldenbach wird geöffnet und gestaut, sodass eine Wasserfläche geschaffen wird, die ab der Personenunterführung zugänglich und erlebbar ist. Die Böschungen werden als Stufengarten oder Sitztreppen gestaltet.

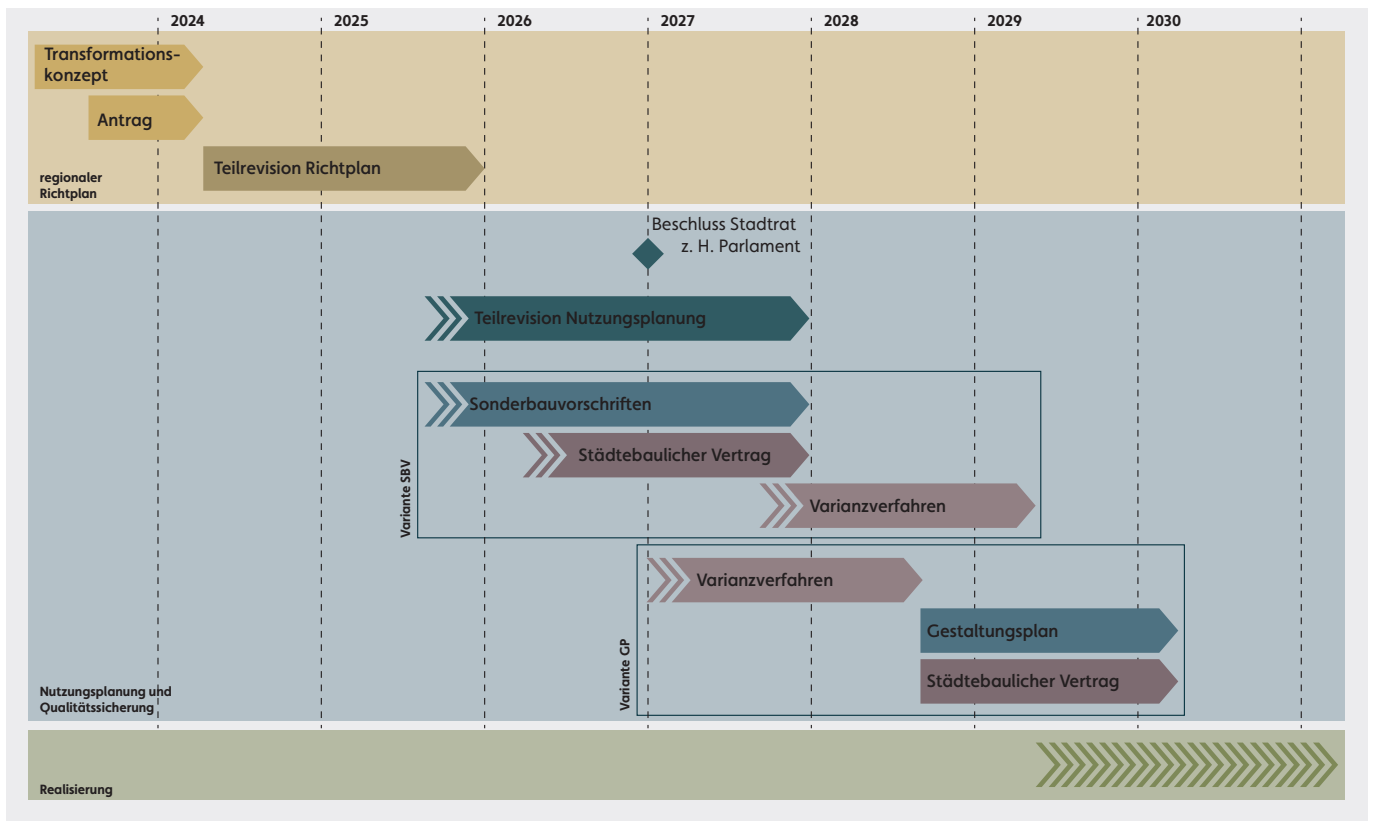


## Mögliches Zukunftsbild





# Planungsprozess



## Folgeschritte

### Nutzungsplanung

Ist der regionale Richtplan festgesetzt, wird das Gebiet im Zonenplan einer Mischzone zugewiesen (bspw. Zentrumszone). In diesem Rahmen werden die zulässige Nutzungsart und die Grundmasse (Gebäudeabmessungen, Dichte etc.) grundeigentümergebunden festgelegt. Allenfalls ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

### Sondernutzungsplanung

Mittels einer Sondernutzungsplanung werden die gemäss Grundordnung geltenden Bestimmungen geschärft und massgeschneidert für das Gebiet grundeigentümergebunden festgesetzt. Es werden entweder Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ausgearbeitet. In diesem Rahmen werden die Qualitätssicherung, unter anderem basierend auf dem Transformationskonzept, und der Mehrwertausgleich eingefordert.

### Qualitätssicherung

In den einzelnen Baubereichen oder Teilgebieten sind Varianzverfahren durchzuführen. Diese dürfen im Fall von Sonderbauvorschriften deren Rahmen nicht überschreiten. Bei Gestaltungsplänen bilden die Resultate der Varianzverfahren die Grundlage.

Impressum

#### Auftraggebende

Stadt Adliswil  
Grundeigentümerschaft Gebiet Sood

#### Projektgruppe

Felix Keller, Stadtrat, Adliswil  
Carmen Marty Fässler, Stadträtin, Adliswil  
Thomas Vonrufs, Bau und Planung, Adliswil  
Laura Bazzi, Bau und Planung, Adliswil  
Manfred Spörri, Baukommission, Adliswil

Daniel Berger, DBU Facility Services AG

Florian Diener, Ecoreal

Patrick Stutz, Rütli & Partner Architekten (Ecoreal)

Sergio Günthardt, Günthardt Immobilien AG

Andreas Feldmann, KIBAG Management AG

Thomas Angerer, Nova Property Fund Management AG

Marcel Geser, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG

Sonja Schiffner, Liegenschaften, Adliswil

Peter Herzog, Steiner AG

Tobias Meyer, Seraina Investment Foundation (Steiner AG)

Immanuel Malka, Seraina Investment Foundation (Steiner AG)

#### Planerteam

Planwerkstadt AG

agps architecture ltd.

Basler & Hofmann AG