

1.3.1 Ziele für die

Das Zielbild (s. Abb. 1.3.1) zeigt die Entwicklung der Stadt Zürich aus der Perspektive des Jahres 2040. Die Ziele des regionalen Richtplans sind auf die

Entwicklung des Wohn-, Wirtschaft-

Die Weiterentwicklung des Wohn-, Wirtschafts- und Grünraums innerhalb der heutigen Siedlungsgrenze ermöglicht:

Die Verdichtungs- und Entwicklungspotenziale werden besser genutzt. Die Veränderungsprozesse werden sozial und ökologisch bezogen wird und Wohnraum für verschiedene Lebensstile und mensstarke Bevölkerungsgruppen erhalten bleibt. Für den Ausbau und die Erneuerung von öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen sind zunehmend geeignete Standorte garantiert.

Bezüglich Geschäftsflächen setzt sich die Stadt Zürich für eine Entwicklungsdynamik die existierenden Standorte von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie des ertragsschwachen

Richtplantext

Teilrevision Siedlung

2.5 Gebiete mit Nutzungsvorgaben

2.7 Grundlagen

Landschafts- und Erholungsräume erhalten und stärken

Die prägenden Landschafts- und Grünräume werden für die Bevölkerung langfristig gesichert. Insbesondere die Gewässer mit ihren Uferbereichen werden als zugängliche und vielfältig nutzbare Erholungsräume ausgebildet. Der Naherholungsbedarf der Quartieren und der Ruhe im Wohnumfeld wird dabei besondere Bedeutung beigemessen. Die Grün- und Landschaftsräume sind untereinander ökologisch vernetzt. Sie bieten einen hochwertigen Lebensraum für Flora und Fauna und erfüllen ihre Funktion für das Lokalklima und den Luftaustausch.

Spezifische Entwicklung und differenzierte Verdichtung

Die Vielfalt der Bebauungs- und Freiraumstrukturen bleibt erhalten und wird gestärkt. Die Entwicklung berücksichtigt den historischen Charakter und die Stärkung der Identität der Quartiere.

Die städtebauliche und stadtökologische Innenentwicklung erfolgt nach einem differenzierten Ansatz mit unterschiedlichen Zielen. Bestehende Defizite im Umweltbereich (insbesondere Luft- und Lärmbelastung) werden beseitigt. Die ökologische Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets wird gestärkt.

Die städtebauliche Struktur mit Zentrumsgebieten und Quartierzentren wird gestärkt. Die Entwicklung berücksichtigt die regionalen, gesamstädtischen oder quartierbezogenen Schwerpunkte und als attraktive Bebauungsstruktur.

**Beschluss des Regierungsrates vom
27. Mai 2026** bereit gestellt und der Öffentlichkeit (RRB Nr. 580/2026)

ang

Energien stellt eine wichtige Rah-

planung stellt eine Verdich-

Stadtentwicklung dar.

Lebens- und energieplaneri-

Inhaltsverzeichnis

2 Siedlung

2.5 Gebiete mit Nutzungsvorgaben	49
2.5.1 Ziele	49
2.5.2 Karteneinträge	49
2.5.3 Massnahmen	54
2.7 Grundlagen	58
2.7.1 Rechtliche Grundlagen	58
2.7.2 Weitere Grundlagen	58

Lesehilfe

rot Richtplantext neu

2 Siedlung

2.5 Gebiete mit Nutzungsvorgaben

2.5.1 Ziele

Die Erhaltung der vielfältigen funktionalen Durchmischung in der Stadt bedingt räumliche Vorsorge. Angesichts der sich verschärfenden Raumknappheit und dem hohen Verwertungsdruck gilt es einerseits Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen zu sichern. Zum anderen braucht ein auch künftig diversifizierter Wirtschaftsstandort Gebiete, die für die wertschöpfungsschwächeren gewerblich-industriellen Nutzungen reserviert sind.

a) Entwicklungspotenzial für Bildungs- und Gesundheitsstandorte ist vorhanden

Die Bildungs- und Gesundheitsstandorte werden in der Stadt gehalten und weiterentwickelt. Sie sind im Stadtbild präsent. Flächen für die bauliche Entwicklung sind an den bestehenden Standorten vorhanden (z.B. im Hochschulquartier, auf dem Höggerberg, am Irchel und in den Gebieten Triemli und Lengg).

b) Schwerpunkte für Messe, Sport und Kultur sind gesichert

Standorte für Messe, Sport und Kultur sind als besondere Nutzungsschwerpunkte erhalten, weitere Entwicklungspotenziale sind gesichert.

c) Flächen für Arbeitsnutzungen sind gesichert

Die Arbeitsplatzgebiete sichern Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Das produzierende Gewerbe – einschliesslich produktionsorientierte, ertragschwächere Teile der Kreativwirtschaft – kann sich an vielen Standorten in der Stadt nicht mehr halten. Für diese Betriebe sowie für flächenintensivere industrielle Nutzungen sind geeignete Gebiete ausgeschieden.

d) Flächen für Güterver- und -entsorgung sind gesichert

Für die Güterver- und -entsorgung sind Standorte für öffentliche und private Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gütergrossverteilung und Produktionsbetriebe gesichert.

2.5.2 Karteneinträge

a) Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen

Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA) dienen der langfristigen Sicherung von ausreichend grossen, zusammenhängenden, gut erschlossenen Flächen für Kultur-, Sport-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie von Ver- und Entsorgungseinrichtungen von kantonaler Bedeutung.

b) Arbeitsplatzgebiete

Die Arbeitsplatzgebiete dienen der langfristigen Sicherung von ausreichend grossen, zusammenhängenden, gut erschlossenen Flächen für Arbeitsnutzungen wie produktionsorientierte gewerblich-industrielle Nutzungen, Handel, Bildung, Forschung, Logistik, Gütergrossverteiler und Dienstleistungen.

c) Mischgebiete

Mischgebiete umfassen Flächen, auf denen ein Miteinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen erwünscht ist.

In der Richtplankarte werden bestehende und geplante Gebiete mit Nutzungsvorgaben festgelegt.

Tab. 2.6: Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen, Arbeitsplatzgebiete und Mischgebiete (s. Abb. 2.6)

Nr.	Gebiet	Entwicklungsziel/Hauptfunktion	Wichtige Koordinationshinweise
a) Gebiete mit ÖBA			
1	ETH Hönggerberg	Bildung/Forschung/hochschulbezogene Nutzungen (Sport, Wohnen, Versorgung)	Kant. Richtplan Pt. 6.1.2 Gebietsplanung ETH Hönggerberg Teilrichtplan Landschaft Kapitel 3.7.2, Tab. 3.8: Wildübergänge
2	Uni Irchel	Bildung/Forschung/hochschulbezogene Nutzungen (Sport, Wohnen, Versorgung), Erhaltung und Aufwertung als Landschafts- und Erholungsraum	Kant. Richtplan Pt. 6.1.2 Gebietsplanung Irchel
3	Hochschulgebiet, Unispital	Bildung/Forschung/Gesundheit/Sport Bei der Weiterentwicklung des Hochschulgebiets sind neben der sorgfältigen Planung der Hochbauten insbesondere folgende stadträumliche Prinzipien zu berücksichtigen: – grosszügiger Spitalpark als zentraler öffentlicher Grünraum – Strassenräume, angrenzende Vorzonen sowie bestehende Gartensubstanz mit grosser Aufenthalts- und Bewegungsqualität – feinmaschiges und attraktives Wegnetz mit direkten Verbindungen ins angrenzende Quartier – grosse Solitärbäume, welche das Gebiet prägen und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.	Kant. Richtplan Pt. 6.1.2 Gebietsplanung Hochschulgebiet Zentrum
4	Messe Oerlikon	Messe/Kultur/Sport/Event bestehende Funktionen (Stadthof 11, Hallenstadion, Messe Zürich, Sporteinrichtungen) erhalten und Entwicklungspotenziale sichern	Kant. Richtplan Pt. 6.5 Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 3)
5	Ausstellungsstrasse	Bildung/Forschung/Sport/Kultur wichtige regionale Anliegen: – Aufwertung öffentlicher Raum – städtebauliche Erscheinung – Anbindung an Hauptbahnhof Zürich – Synergien mit städtischen Bildungs- und Sportnutzungen	Kant. Richtplan Pt. 6.1.2 Gebietsplanung Sihlquai Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.3.2 (Zentrumsgebiet 1)

Nr.	Gebiet	Entwicklungsziel/Hauptfunktion	Wichtige Koordinationshinweise
6	Lengg	Gesundheit/Forschung/Bildung wichtige regionale Anliegen: – Erhaltung und Aufwertung Landschafts- und Erholungsraum – städtebauliche Strukturierung	Kant. Richtplan Pt. 6.1.2 Gebietsplanung Lengg Teilrichtplan Landschaft Kapitel 3.6.2, Tab 3.6: Landschaftsförderungsgebiet
7	Waidspital	Gesundheit	Kant. Richtplan Pt. 6.4
8	Triemli	Gesundheit	Kant. Richtplan Pt. 6.4.2
9	Kaserne	Funktion offen wichtige regionale Anliegen: – Erhaltung der gesamten Kasernenanlage inklusive Gessnerallee – publikumsorientierte Nutzung (Ausrichtung auf Quartier und Stadt/Region) – Exerzierwiese und Zeughaushof als öffentlicher Freiraum	Kant. Richtplan Pt. 6.1.2 2 Gebietsplanung Lagerstrasse/Sihl-post/Kasernenareal/Gessnerallee Teilrichtplan Landschaft Kapitel 3.3.2, Tab. 3.3, Nr. 32
10	Werdhölzli	Versorgung, Entsorgung	Teilrichtplan Ver/ Entsorgung Kapitel 5.4 und 5.6
11	Hagenholz	Versorgung, Entsorgung	Kant. Richtplan Pt. 5.7.2 Teilrichtplan Ver/ Entsorgung Kapitel 5.4 und 5.7
b) Arbeitsplatzgebiete			
12	Affoltern Looächer	Industrie, produzierendes Gewerbe, Citylogistik	Teilrichtplan Verkehr Kapitel 4.8.2 (Anschlussgleis)
13	Neu Oerlikon	Industrie, produzierendes Gewerbe	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 3)
14	Seebach Stelzenstrasse	Industrie, produzierendes Gewerbe	
15	Gaswerk	Energieversorgung Erhaltung und Aufwertung Naturwerte	Stadt Schlieren: Entwicklungsplanung Gaswerk-Areal geplant Teilrichtplan Verkehr Kapitel 4.8.2 (Anschlussgleis)
16	Altstetten Nord	Industrie, produzierendes Gewerbe	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 2)
17	Altstetten Hermetschloo	Industrie, produzierendes Gewerbe	
18	Aargauerstrasse	ergänzend zum Tramdepot (Vorrangnutzung) produzierendes Gewerbe, Lager oder öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Verwaltung)	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 2) Teilrichtplan Verkehr Kapitel 4.3.2 (Depot Aargauerstr.)

Nr.	Gebiet	Entwicklungsziel/Hauptfunktion	Wichtige Koordinationshinweise
19	Herdern West	Handel, Citylogistik einzigen langfristig betreibbaren Gleisanschluss nutzen ergänzend öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Verwaltung)	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 2) Teilrichtplan Verkehr Kapitel 4.8.2 (Anschlussgleis)
20	Herdern Ost	Gütergrossverteiler, Industrie, produzierendes Gewerbe, Handel, ergänzend Dienstleistung	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 2) Teilrichtplan Verkehr Kapitel 4.8.2 (Anschlussgleis)
21	Hohlstrasse SBB-Areal	Industrie, produzierendes Gewerbe Polizei- und Justizzentrum PJZ (ehemals Güterbahnhof)	Kant. Richtplan Pt. 6.6.2 Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 2)
22	Schlachthofareal	Schlachthof, ergänzend produzierendes Gewerbe oder öffentliche Bauten und Anlagen, Freiraum	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 2)
23	Letzi Rautistrasse	produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistung, Hauptwerkstätten VBZ	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 2)
24	Albisriederstrasse Siemens	Industrie, produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistung	
25	Binz	Industrie, produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistung	Teilrichtplan Siedlung Kapitel 2.2.2 (Zentrumsgebiet 4)
c)	Mischgebiete		
26	Überlandstrasse	Transformation des heutigen Wohngebiets in ein Mischgebiet mit substanziellem Anteil an produzierendem Gewerbe	

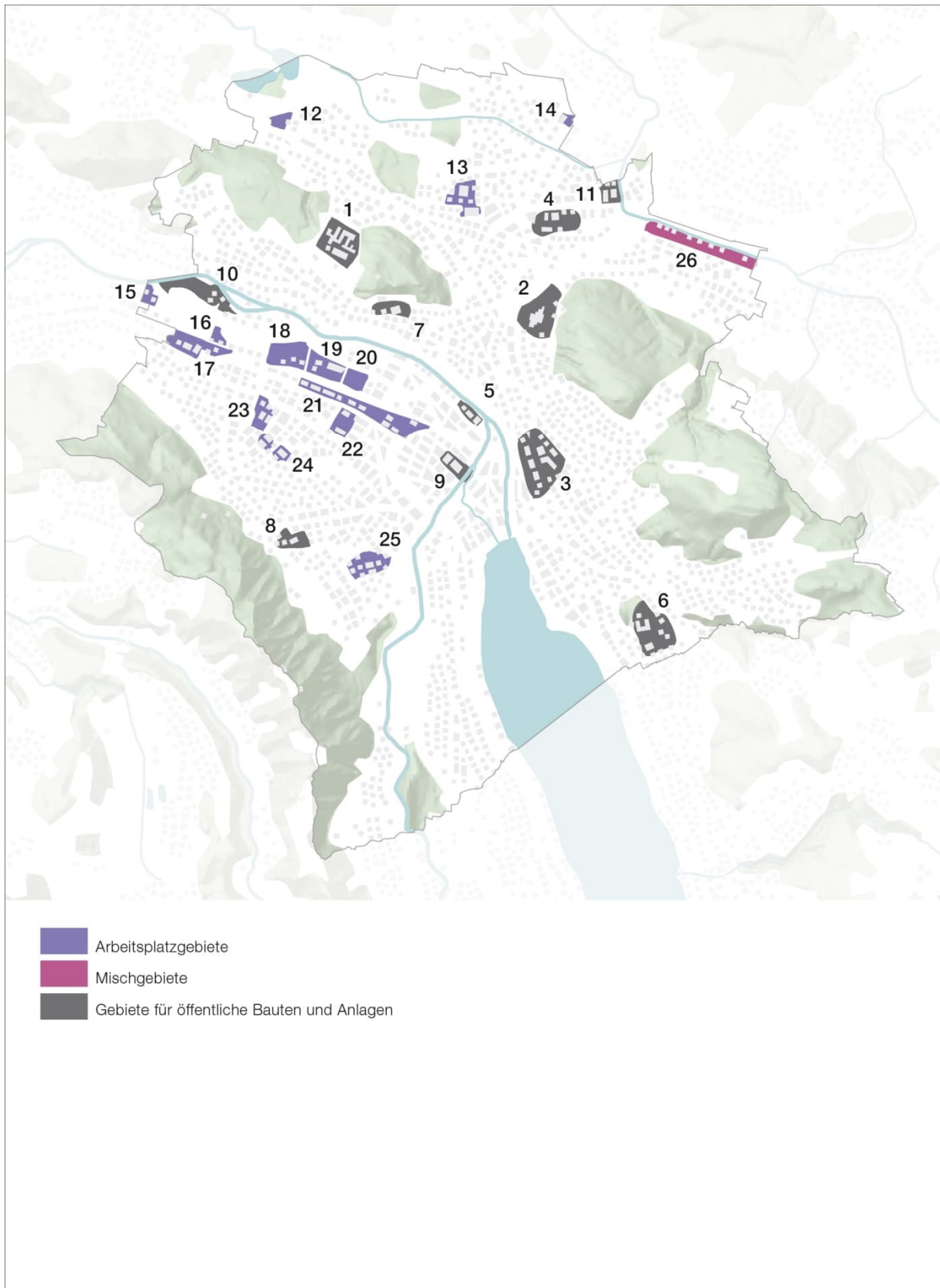


Abb. 2.6: Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA), Arbeitsplatzgebiete und Mischgebiete

2.5.3 Massnahmen

- a) Die Festlegung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Arbeitsplatzgebiete und Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt auf kommunaler Stufe mit den Instrumenten der Nutzungsplanung.
- b) Die Stadt unterstützt aktiv die Entwicklung und Umsetzung der Masterpläne der Hochschulstandorte Zentrum, Höggerberg und Irchel. Die vorsorgliche Sicherung weiterer Flächen an möglichen Entlastungsstandorten wie Altstetten und Oerlikon muss geprüft werden. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer hervorragenden Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Möglichkeiten für Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energien sowie die Nähe zu Entwicklungsgebieten als Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen oder als Arbeitsplatzgebiete geeignet.
- c) Zur Sicherung ausreichender Flächen für Industrie und produktionsorientierte Gewerbebetriebe in Arbeitsplatzgebieten sind die Dienstleistungs- und Handelsanteile auf der Ebene der Nutzungsplanung zu begrenzen (§ 56 PBG).
- d) Sofern im Richtplan festgelegte Nutzungen erst langfristig in Anspruch genommen werden, sind geeignete Zwischennutzungen zu ermöglichen, sofern ein zeitliches Ende der Zwischennutzung festgelegt und keine Umzonung erforderlich ist.

2.7 Grundlagen

2.7.1 Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (LS 700.1)

2.7.2 Weitere Grundlagen

- Baukultur in Zürich, 9 Bände, Stadt Zürich, 2002–2013.
- Bevölkerungsszenarien Stadt Zürich 2013–2030. Stadt Zürich, Statistik Stadt Zürich, 2013 (Zahlen bis 2030 für Erarbeitung Bau- und Zonenordnung und Richtplan berechnet, nicht veröffentlicht)
- Dichter. Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele. Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2012
- Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Zürich 1998-2008. Auswertung auf der Basis der Betriebszählungen. Stadt Zürich, Stadtentwicklung, 2013.
- Fakten zur räumlichen Stadtentwicklung. Arbeitsgrundlage. Stadt Zürich, 2013
- Firmenbefragung Stadt Zürich 2012. Stadt Zürich, Stadtentwicklung, 2012.
- Gewerbefreundliche Stadt Zürich. Möglichkeiten zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Gewerbe in der Stadt Zürich. Stadt Zürich, Stadtentwicklung, 2010.
- Das Grünbuch der Stadt Zürich: Integral planen – wirkungsorientiert handeln. Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, 2006
- Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA) 1850-1920. Band 10: Zürich, hrsg. v. der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Bern 1992. Darin: 2 Siedlungsentwicklung, S. 246–291.
- Klimaanalyse Stadt Zürich (KLAZ), Ergebnisbericht Grundlagenarbeiten und Massnahmenvorschläge aus stadtklimatischer Sicht. Stadt Zürich, Umwelt und Gesundheitsschutz Zürich, 2011
- Massnahmenplan Luftreinhaltung 2008. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, 2008 (RRB 1979 vom 9. Dezember 2009)
- Masterplan Umwelt der Stadt Zürich 2007, Entwurf 2011. Stadt Zürich, Umwelt und Gesundheitsschutz Zürich, 2011 (StRB Nr. 720/2007)
- Masterplan Energie der Stadt Zürich. Stadt Zürich, Departement der Industriellen Betriebe, 2012 (StRB Nr. 765/2012)
- Nachhaltige Stadt Zürich – Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft, Abschlussbericht des Leitungsteams. Stadt Zürich, Legislatorschwerpunkt 2000-Watt-Gesellschaft LSP 4, 2006–2010, 2010
- Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES). Stadt Zürich, Stadtrat, 2010 (StRB Nr. 549/2010)
- Richtplan Kanton Zürich, Kantonsratsbeschluss vom 24. März 2014
- Stadträume 2010. Strategie für die Gestaltung von Zürichs öffentlichem Raum. Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, 2006.
- Standortzufriedenheit und Raumbedarf von Industrie und produzierendem Gewerbe im urbanen Raum. Sonderanalyse für die Stadtentwicklung Zürich. Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2014.
- Weiter. 10 Leitsätze zur Nachhaltigkeit im Städtebau in Zürich – 10 Projekte. Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2013
- Warum publikumsorientierte Nutzungen in Quartierzentren wichtig sind. Argumentarium und Quellensammlung. Stadt Zürich, Stadtentwicklung, 2013
- Weissbuch Hochschulgebiet Zürich Zentrum, Baudirektion des Kantons Zürich, 2018