



Industrie- und Gewerbezonon / zulässige Betriebe bzw. Nutzungen

Praxisrichtlinien (von der Bausektion am 27. März 2018 genehmigt)

Rechtlicher Hintergrund / Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung²⁰¹⁶ sieht drei Typen von Industrie- und Gewerbezonon (IG) vor, die sich im Anteil der maximal zulässigen Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie in der Höhe der Freiflächenziffer unterscheiden. Die Zone IG I entspricht der bisherigen Zone I. Die Zonen IG II und IG III ersetzen die Zone IHD, in welcher Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig sind.

Reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind auch in den neuen Zonen IG I - III möglich, allerdings nur im Rahmen der dafür vorgesehenen speziellen Ausnützungsziffer. Ist diese ausgeschöpft, müssen die verbleibenden Flächen industriell-/gewerblich genutzt werden. Was darunter zu verstehen ist, geht im Grunde aus § 56 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) hervor. Industrie- und Gewerbezonon sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der **Produktion**, der **Güter-grossverteilung**, der **Lagerhaltung** und des **Transports** bestimmt. Zu den Industrie- und Gewerbebetrieben werden in der Praxis auch **Reparatur-** und **Handwerksbetriebe** gezählt, selbst wenn ein Grossteil der Arbeit bei der Kundschaft und nicht am Betriebsstandort verrichtet wird (z.B. Malerwerkstatt, Kundenschreinerei).

Produktionsbetriebe (in einem auch die Bearbeitung und Reparatur von Gütern umfassenden Sinn verstanden) benötigen häufig auch grössere Nutzflächen, auf denen nicht "produziert" wird (Administration, Marketing, Logistik, Technik, Entwicklung und Forschung, Präsentation und Direktverkauf von Waren etc.). Nach bisheriger Praxis der Bausektion wurden solche betriebszugehörigen Nutzflächen im Umfang von 45 % der Gesamtbetriebsfläche zugelassen. Mindestens 55 % der Geschossflächen waren somit für die Produktion (inkl. direkt produktionsbezogene Lagerflächen) zu nutzen. Die Regel ist auf klassische Betriebe zugeschnitten, die vor Ort produzieren oder Güter bearbeiten. Für Betriebe, welche die Produktion teilweise ausgelagert haben und sich am Standort Zürich auf die Forschung, Entwicklung und Vermarktung konzentrieren oder die generell der Hightech- und Cleantech-Branche zuzurechnen sind, erweist sie sich als zu restriktiv. Den feststellbaren Entwicklungstrends (hoher Automatisierungsgrad, grosser Dienstleistungsanteil, Digitalisierung von Produkten und Produktionsprozessen) wird mit einer Neudefinition des Flächenverhältnisses Rechnung getragen.

Die nachfolgenden Festlegungen dienen dazu, die sich in der Praxis stellenden Fragen nach einem einheitlichen Massstab zu beurteilen. Sie fördern die Rechtssicherheit und die rechtsgleiche Behandlung der Baugesuche, vermögen aber eine Würdigung der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalles nicht vollständig zu ersetzen. Die Regeln werden mit zwei nicht abschliessenden, auf der Behörden- und Gerichtspraxis basierenden Beispiellisten ergänzt.

Praxisfestlegungen / Kurzbegründung

1. Die Abgrenzung der Produktionsbetriebe von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben erfolgt weiterhin hauptsächlich über einen erforderlichen Flächenanteil für produzierende Tätigkeiten. Neu gilt eine **Ein-Drittel- / Zwei-Drittel-Regel**. Ein Drittel der Betriebsfläche muss industriell-gewerblich genutzt werden. Angerechnet werden auch Lagerflächen, die direkt mit der Produktion in Zusammenhang stehen (beispielsweise Lagerung der Rohstoffe und der hergestellten Güter, Abstellflächen für den Herstellungs- bzw. Reparaturprozess).



Begründung:

Damit wird der zunehmenden Tertiarisierung vieler Produktionsbetriebe Rechnung getragen und gleichzeitig müssen Produktionsbetriebe weiterhin über einen substanziellen Anteil produzierender Betriebsfunktionen vor Ort verfügen.

2. Die Geschossflächen, auf denen nicht "produziert" wird, dürfen maximal zwei Drittel der Gesamtbetriebsfläche betragen. Es muss sich wie bisher um betriebszugehörige Nutzflächen handeln.

Begründung:

Die Verwaltungs-, Technik- und Forschungsräume etc. müssen einen funktionalen Zusammenhang zur Produktionsstätte vor Ort aufweisen. Nur so wird der gesetzgeberischen Zielsetzung, Flächen für den Werkplatz zu erhalten, genügend Beachtung geschenkt. Der Verwaltungssitz eines Industriekonzerne, der am Standort Zürich nichts mehr produziert, ist nur im Rahmen der Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Gleiches gilt z.B. für die selbständige Immobiliengesellschaft einer Bauunternehmung.

3. Übersteigt der Anteil der Nichtproduktionsflächen das Mass von zwei Dritteln, kann ein Teil dieser Flächen an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen angerechnet werden, damit das Mindestverhältnis von $\frac{1}{3}$ zu $\frac{2}{3}$ wieder eingehalten ist.

Begründung:

Die bisherige Praxis soll beibehalten werden.

Beispiel: Bei einer Gesamtfläche von 3000 m² müssen nach der neuen Praxisregel mindestens 1000 m² der Produktion (inkl. direkt produktionsbezogene Lagerflächen) dienen. Wird nur auf einer Fläche von 500 m² "produziert", ist von der Restfläche von 2500 m² die Fläche von 1500 m² an die Ausnützungsziffer anzurechnen, damit das Flächenverhältnis wieder stimmt (500 m² : 1000 m² = $\frac{1}{3}$ zu $\frac{2}{3}$).

4. Betriebe, die ausschliesslich digitale Güter herstellen, gelten nicht als Produktionsbetriebe.

Begründung:

Die IG-Zonen sollen namentlich für wirtschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen, die anderswo in der Stadt Zürich keinen oder nur schwer Platz finden. Firmen, die ausschliesslich digitale Güter herstellen (z.B. Finanzprodukte, Medienprodukte, Computerspiele), zählen nicht zu den Produktionsbetrieben im hier verstandenen Sinn.



Anhang 1: In der IG bei Einhaltung der Flächenregel als "Produktion" geltende Nutzungen

Herstellung, Verarbeitung, Bearbeitung, Wiederverwertung, Reparatur und Reinigung von:

- Nahrungs- und Futtermitteln
- Speisen und Getränken (z.B. auch in Form von Catering)
- Textilien
- Bekleidung
- Lederwaren und Schuhen
- Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren
- Möbeln
- Papier, Karton und Waren daraus
- Gummi- und Kunststoffwaren
- Glas-, Keramik- und Steinwaren
- Tabakwaren
- Druckerzeugnissen
- Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
- Kohle- und Mineralölprodukten
- Metallen und Metallerzeugnissen
- Maschinen aller Art
- Fahrzeugen und Teilen davon, Fahrzeugzubehör
- Musikinstrumenten
- Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
- elektrischen Ausrüstungen (z.B. Transformatoren, Schalteinrichtungen)
- Geräten und Einrichtungen der Telekommunikationstechnik
- Geräten der Unterhaltungselektronik
- Geräten der Haushaltsbranche
- Uhren und Schmuck
- Waffen und Munition
- chemischen Erzeugnissen (z.B. Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Waschmitteln)
- pharmazeutischen Erzeugnissen
- medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien

Infrastruktur:

- Abfallentsorgung
- Abwasserreinigung
- Energieversorgung
- Wasserversorgung
- Schutz & Rettung (z.B. Stützpunkt für Feuerwehr- oder Sanitätsfahrzeuge)

Bau- und Recyclinggewerbe:

- Produktions- und Lagerstätten
- Betonaufbereitungsanlagen
- Sammlung, Behandlung und Wiederverwertung von Wertstoffen aller Art

Bildende Kunst und Ähnliches:

- Ateliers bildender Künstler (z.B. Bildhauer, Steinhauer, Kunstmaler, Kunstschmied, Eisenplastiker)



4/5

- Herstellung und Lagerung von Theaterrequisiten

Verschiedenes:

- Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern)
- Parkieranlagen
- Gross-Rechenzentrum
- Film-, Fernseh-, Ton- und Fotostudio

Kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung:

- Betriebe der Gütergrossverteilung (z.B. Engrosmarkt)
 - Betriebe der Lagerhaltung
 - Betriebe des Transports
 - Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige
 - in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen (in der Stadt Zürich kaum der Fall): kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe
 - die Hauptnutzung ergänzende Wohlfahrtseinrichtungen (z.B. Kantinen)
-



Anhang 2: In der IG in jedem Fall nicht als "Produktion" geltende Nutzungen

Generell unzulässige Nutzungen:

- Wohnungen (ausser für standortgebundene Betriebsangehörige)
- Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen
- Notschlafstellen
- Spital- und Krankenhausnutzungen

Nur im Rahmen der Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig:

- Finanz-, Rechnungsprüfungs-, Beratungs- und Versicherungsdienstleistungen
 - Finanztechnologie
 - freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (z.B. in den Bereichen Architektur, Advokatur, Medizin, EDV)
 - Handelsbetriebe (Gütergrossverteiler ausgenommen)
 - Blosser Verwaltungssitz einer Gesellschaft
 - Blosser Ausstellungsräume ohne Produktionsbezug und ohne spezielle räumliche Anforderungen
 - Bildungseinrichtungen
 - Öffentliche Verwaltung
 - Kinderbetreuungseinrichtungen
 - Einkaufszentren, Verkaufsläden (selbst wenn der Lageranteil ein Drittel oder mehr beträgt)
 - Freizeiteinrichtungen (z.B. Billardhallen, Fitness- und Tanzstudios)
 - Sportstätten
 - Diskotheken, Theater, Kinos und dgl.
 - Veranstaltungshallen bzw. -betriebe
 - reine Gastronomiebetriebe (Zubereitung von Speisen und Bewirtung der Gäste)
-