

Potenzialstudie

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Schaffhauserstrasse, Zürich-Seebach



Auftragnehmer
ImmoCompass AG
Felix Thurnheer, Anselm Scholz
Grossmünsterplatz 1
8001 Zürich

Auftraggeber
Stadtentwicklung Zürich
Beteiligte Ämter an Projektworkshops:
Amt für Städtebau, Stadtentwicklung und Tiefbauamt

Zürich, 15.12.2023



Ausgangslage

Die Stadtentwicklung der Stadt Zürich beschäftigt sich mit der künftigen Entwicklung für das Quartier Seebach. Eine der zentralen Fragen stellt sich zur Quartierinfrastruktur und damit zur publikumsorientierten Erdgeschossnutzung: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, persönliche Dienstleistungen und Gewerbe. Wie ist der Zustand heute? Und wohin soll sich das Quartier entwickeln?

Die Komposition der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen trägt wesentlich zum Charakter und Image eines Quartiers bei.

Damit die Komposition im Quartier Seebach auch künftig gut funktioniert, soll heute eine Vorstellung für die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung geschaffen werden.

Erdgeschossnutzungen

- Güter mit periodischem Bedarf sowie persönliche Dienstleistungen und Gastronomie werden häufig nachgefragt und sind wichtig für die Versorgung eines Ortes. Sie haben deshalb eher lokalen Bezug.
- Aperiodische Güter sowie Mode und Schönheit werden sporadisch und in unregelmässigen Zeitabständen nachgefragt. Sie sind deshalb auf ein regionales Einzugsgebiet angewiesen.

Publikumsorientierte EG-Nutzungen mit eher lokalem Bezug

Güter mit periodischem Bedarf

Lebensmittel, Haushaltsartikel, Zeitschriften,
...

Persönliche Dienstleistungen

Schönheitspflege, Gesundheit, Finanzberatung,
Kinderhütendienst, Reparaturen, Reisebüros,
Schneiderei, Reinigungen, ...

Gastronomie

Restaurant, Bars, Take-aways

Publikumsorientierte EG-Nutzungen mit eher regionalem Bezug

Mode und Schönheit

Mode, Schuhe, Schmuck, Parfüm, Beauty,
Blumen, Haushaltswaren

Güter des aperiodischen Bedarfs

Möbel, Wohn- und Arbeitseinrichtung,
Sport, Hobby, Elektronik, Garten, Baumarkt,
Mobilität, ...

Sonstige EG-Nutzungen

Produktion und Logistik

Bau- und Reparaturgewerbe

Mobilität

Bürodienstleister

Wohnen

Quelle: Retailatlas, ImmoCompass.



Zielsetzung

Für das Quartier Seebach wird ein hohes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Deshalb beschäftigt sich die Stadtentwicklung Zürich mit der zukünftigen Nachfrage nach publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Schaffhauserstrasse in Seebach. Die vorliegende Studie zeigt das Potenzial und die Herausforderungen der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung auf:

- Wie präsentiert sich die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung heute?
- Welcher Bedarf durch Bewohnerschaft und Arbeitnehmende ist heute da?
- Welcher zusätzliche Bedarf durch Bewohnerschaft und Arbeitnehmende wird bis 2030 und 2040 entstehen?
- Welcher Bedarf nach Erdgeschossflächen ergibt sich dadurch: Versorgung, Gastronomie, Dienstleistung, etc.?
- Welche Rolle spielen dabei die Zentren Oerlikon und Opfikon Glattbrugg?
- Welche Anforderungen ergeben sich an die künftigen Erdgeschossflächen entlang der Schaffhauserstrasse: Menge der Flächen, Branchenmix, räumliche Anordnung, Flächengrössen, Anforderungen an die Aussenräume, Visibilität, Anordnung verschiedener Nutzungen entlang der Achse, Cluster, Vorzonen, Erschliessung und Logistik.

Inhalt

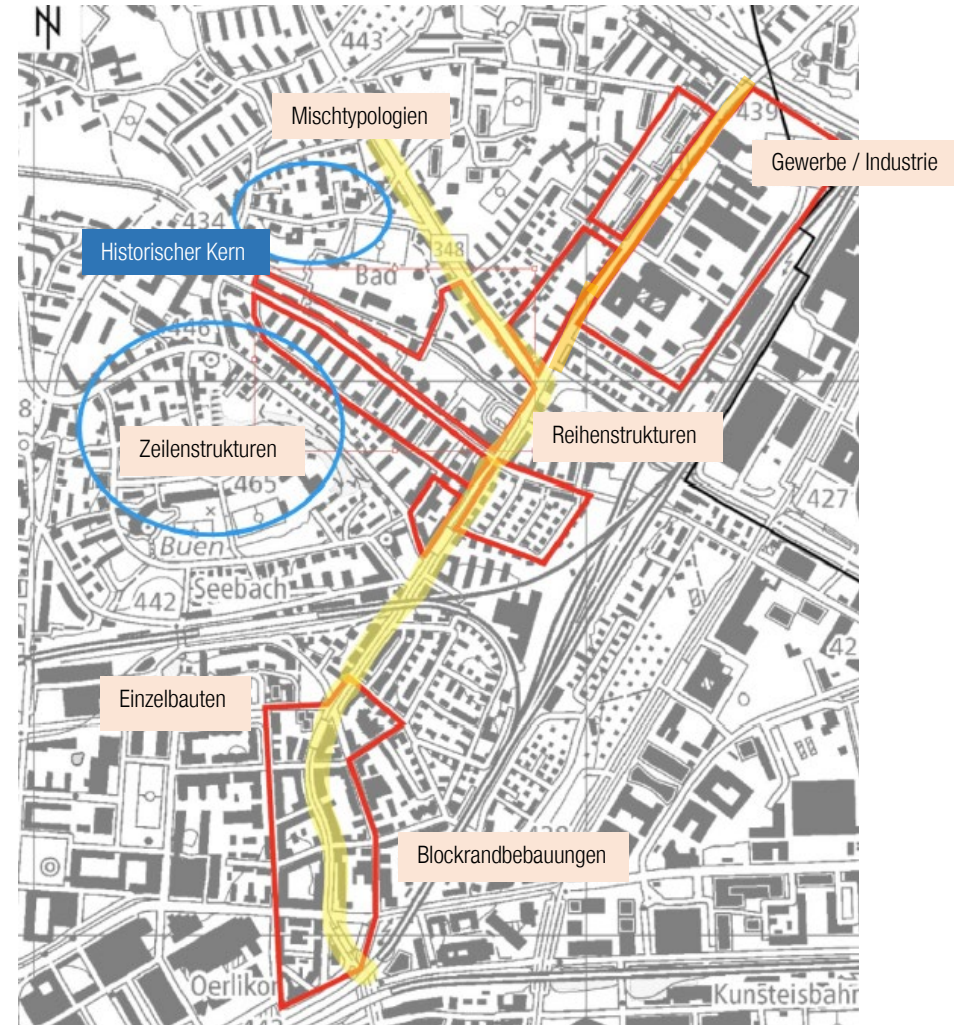
I.	Räumliche Stadtstruktur aus Sicht Erdgeschossnutzung	Seite 5
II.	Angebot und Nachfrage Erdgeschossnutzung 2022, Bedarf 2030 und 2040	Seite 10
III.	Zukunftsbild und Anforderungen an die Erdgeschossnutzung 2030 und 2040	Seite 15
IV.	Anhang: Methodik und Begriffe	Seite 20



I. Räumliche Stadtstruktur aus Sicht Erdgeschossnutzung

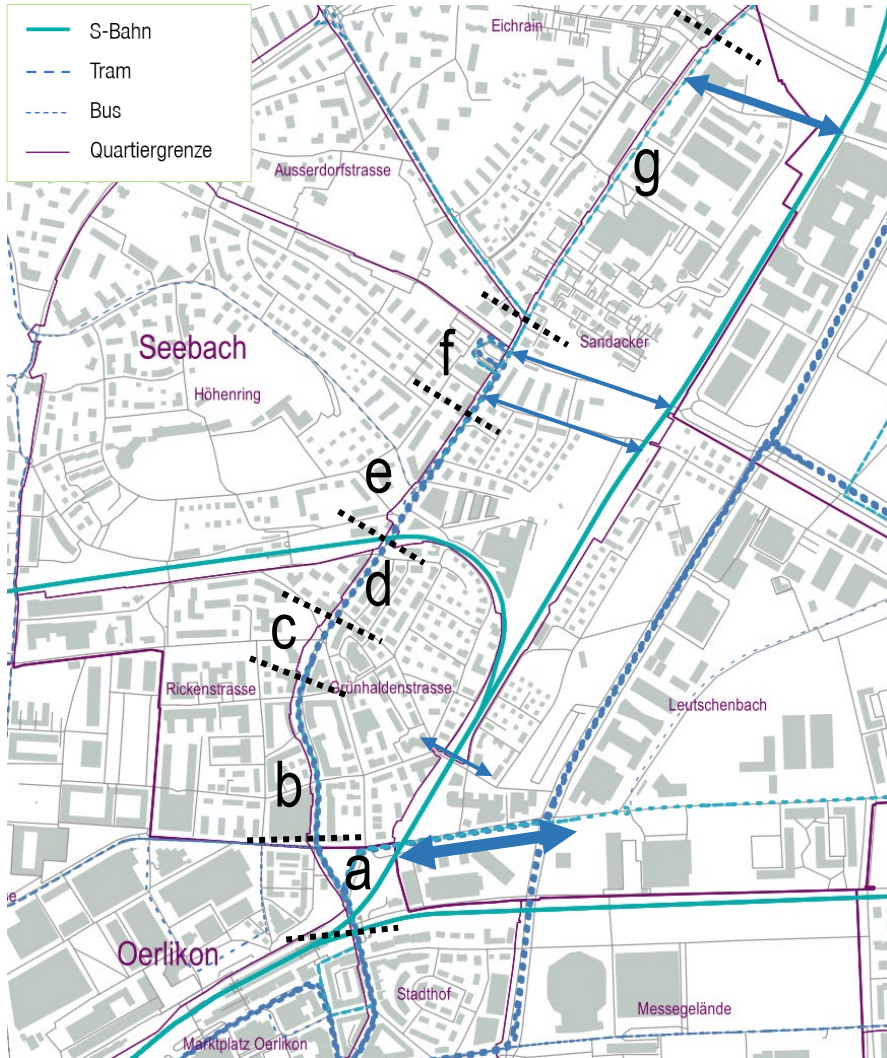
Die Schaffhauserstrasse heute: ein «Strip» mit Versorgungsfunktionen

- Die Schaffhauserstrasse war schon immer eine Zufahrtsstrasse bzw. Verbindung zwischen Oerlikon und Glattbrugg mit bereits früher wichtigem Abzweiger nach Rümlang.
- Die Schaffhauserstrasse entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem «Strip» mit **verschiedenen Versorgungsfunktionen**.
- Ein «Strip» ist eine mit vielfältigen öffentlichen Nutzungen ausgebildete Verkehrsachse.
- Der historische Dorfkern verlor dadurch an Bedeutung.
- Einen eindeutiges Zentrum gibt es an der Schaffhauserstrasse nicht.



Quelle: Neuse, Bauwert; Landestopographie.

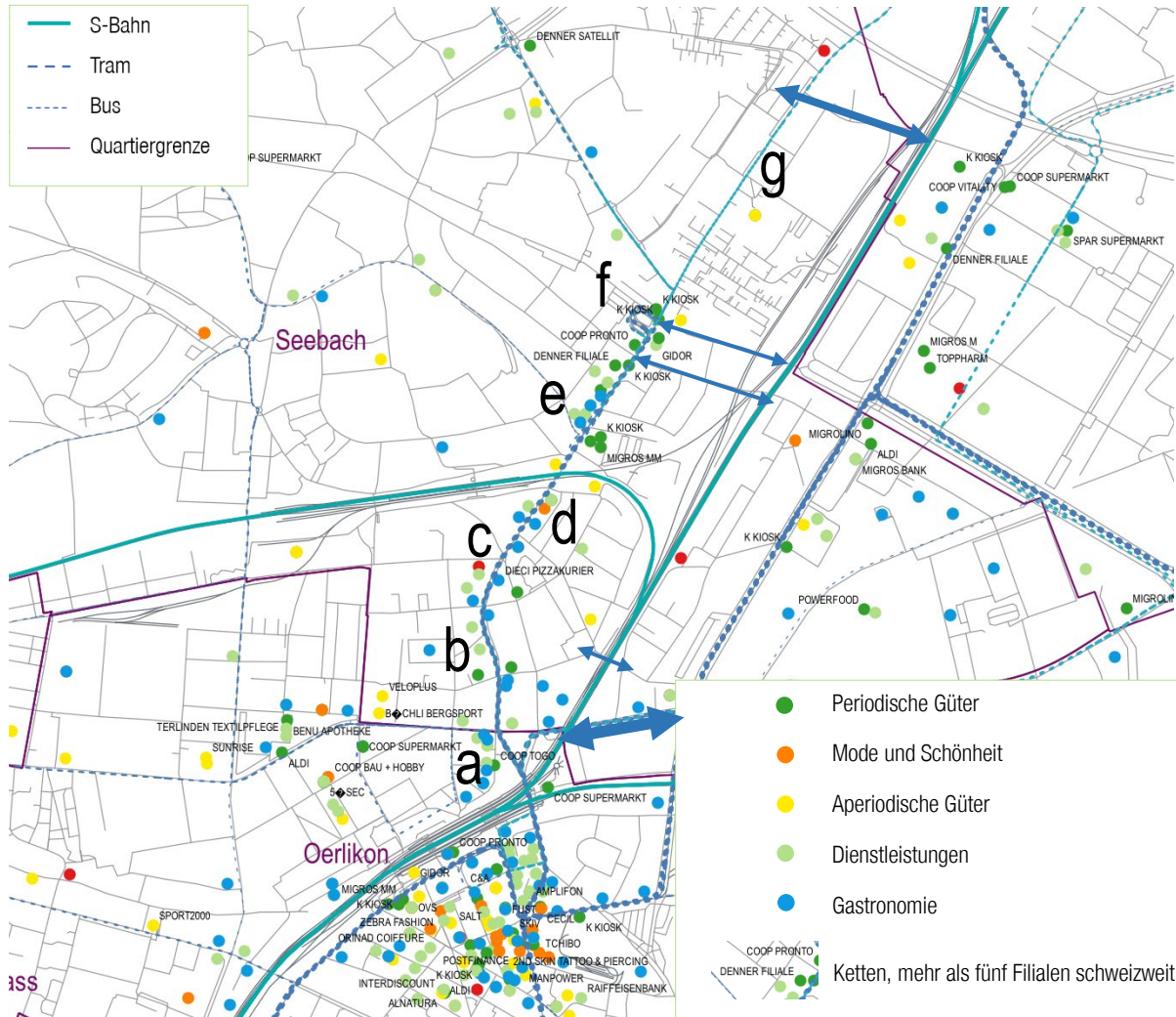
Die Schaffhauserstrasse: ein «Strip» mit sieben Abschnitten



- a. **Bahnhof Oerlikon Ost**
Sehr hohe Dichte, Verkehrsknoten, Platz, sehr urban
Erdgeschoss: Preiswerte Gastronomie und lokales Gewerbe.
- b. **Felsenrain Allee**
Hohe Dichte, Allee, Platz für Tram, Auto, Fussgänger, Bäume und Stellplatz vor dem Laden, Blockrandbebauungen
Erdgeschoss: Bau- und Reparturgewerbe & Gastronomie, persönliche Dienstleister, Büro, Schule.
- c. **Felsenrainanlage**
Offene Situation mit weniger Dichte, kleiner Verkehrsknoten, Platz, Park, Parking, Ruhe
Erdgeschoss: Gastronomie, persönliche Dienstleister, aperiodische Güter.
- d. **«Little Istanbul»**
Altes Wohnquartier, weniger dicht, breite Strasse, viele kleine und unterschiedliche Mehrfamilienhäuser
Erdgeschoss: preiswertes Bau- und Reparturgewerbe, orientalische Geschäfte.
- e. **Seebacherplatz**
Mittlere Dichte, Quartierzentrum mit Kirche und «Konsumtempel» gegenüber, wenig attraktiver Aussenraum, laut.
Erdgeschoss: Gastro, periodische Güter, persönliche Dienstleister, Fachmärkte, Markt bei Kirche.
- f. **Endstation Seebach**
Verkehrsknoten mit Tramschlaufe und Autobahnzubringer, wenig Dichte, versteckter und vernachlässigter Seebach
Erdgeschoss: Periodische Güter, persönliche Dienstleister, Wohnen.
- g. **Eichrain**
Wohnen/Arbeiten hohe Dichte, grosse Distanzen, grosse Parzellen mit Industrie, neu auch mit grossen Wohnüberbauungen durchmischt.
Erdgeschoss: Wohnen, Industrie, sporadische Quartiersversorgung.

Quellen: Besichtigung, Landestopographie, GIS-Stadt Zürich.

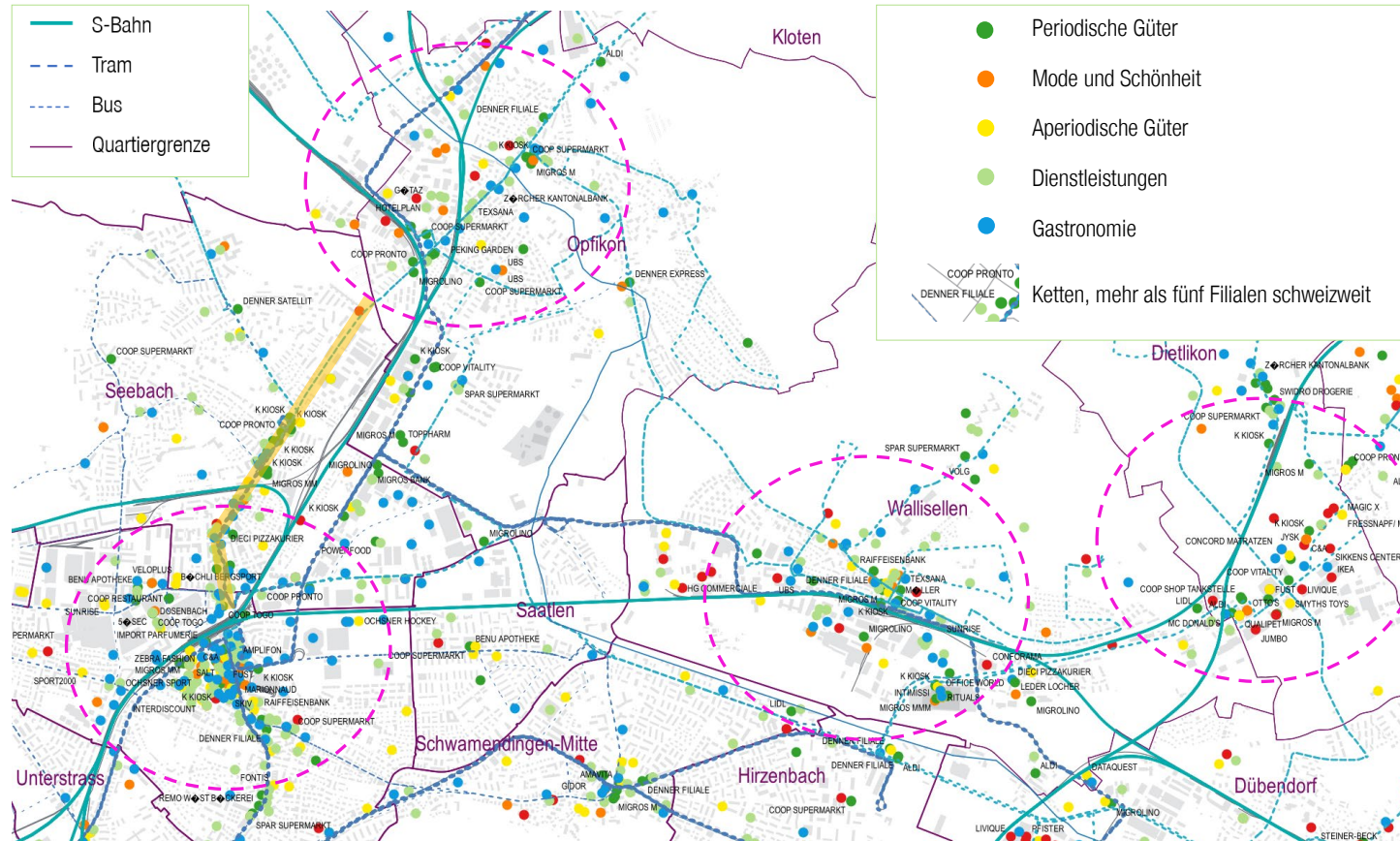
Die Schaffhauserstrasse als «Strip» mit Versorgungsfunktionen



- Die «Strip»-Situation widerspiegelt sich auch im Angebot an publikumsorientierten Erdgeschossnutzern.
- Der «Strip» beginnt am Bahnhof Oerlikon (a) und zieht sich bis zur Tramendstation (f). Das letzte nördliche Stück (g) ist fast ohne Versorgung.
- Ketten sind Anbieter mit mindestens fünf Filialen in der Schweiz. Sie gehen an gut frequentierte Orte und Orte mit gutem Einzugsgebiet bzw. guter Visibilität. Dasselbe gilt für Anbieter von Mode und Schönheit sowie für Anbieter mit aperiodischen Gütern. Eine hohe Dichte solcher Ketten und Anbieter zeigt sich im Zentrum von Oerlikon. Einige wenige sind auch zwischen Bahndamm und Endstation Seebach zu finden (e) und (f). Vom Bahndamm bis nach Oerlikon, (a) bis (d), hat es praktisch gar keine davon.
- Ketten entlang der Schaffhauserstrasse sind Migros, Coop, Denner, Fleischdiscount, Dieci Pizzakurier, K Kiosk und Gidor.
- Im Bereich (a) bis (d) hat es viele Einzelanbieter insbesondere aus dem orientalischen Kulturraum. Der Bereich (c) bis (d) wird von den Ansässigen auch «Little Istanbul» genannt (auch etwas in (e)).

Quellen: Retailatlas, Landestopographie, GIS-Stadt Zürich, Open Data Swiss, ImmoCompass.

Die Rolle anliegender Zentren als Versorger



- Die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung entlang der Schaffhauserstrasse ist hauptsächlich auf die Versorgung des Quartiers mit periodischen Gütern, persönlichen Dienstleistungen und Gastronomie fokussiert.
- Ein deutlich grösseres Versorgungsangebot, ergänzt mit Anbietern von aperiodischen Gütern, bietet das Zentrum von Oerlikon. Dieses liegt sehr nahe an Seebach und ist im Angebotsmix kaum zu konkurrenzieren. Die Abschnitte (a) bis (d) sind besonders stark mit Oerlikon verknüpft.
- Ebenfalls ein grosses Angebot bietet Opfikon / Glattbrugg. Für den Abschnitt (g) ist die Nachbargemeinde etwas näher als Oerlikon. Beide liegen aber knapp ausser Fussdistanz.
- Weitere Einkaufsdestinationen sind Wallisellen, das Glattzentrum und Dietlikon. Sie dürften für die tägliche Versorgung von Seebach keine Rolle spielen und kommen aber sehr wohl für den Einkauf periodischer Güter in Frage.

II. Bedarf nach publikumsorientierter Erdgeschossnutzung

2022, 2030 und 2040

Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs

Anzahl Personen / Ladenfläche mit Gütern des periodischen Bedarfs, nur Lebensmittel

Pro Hektar, jeweils für einen 300 Meter Radius

3.25 bis 400.17	0.41 bis 0.68
1.94 bis 3.24	0.20 bis 0.40
1.35 bis 1.93	0.08 bis 0.19
0.96 bis 1.92	0.01 bis 0.07
0.69 bis 0.95	0.00 bis 0.01

Ladenfläche in m² pro Person im jeweiligen Hektar

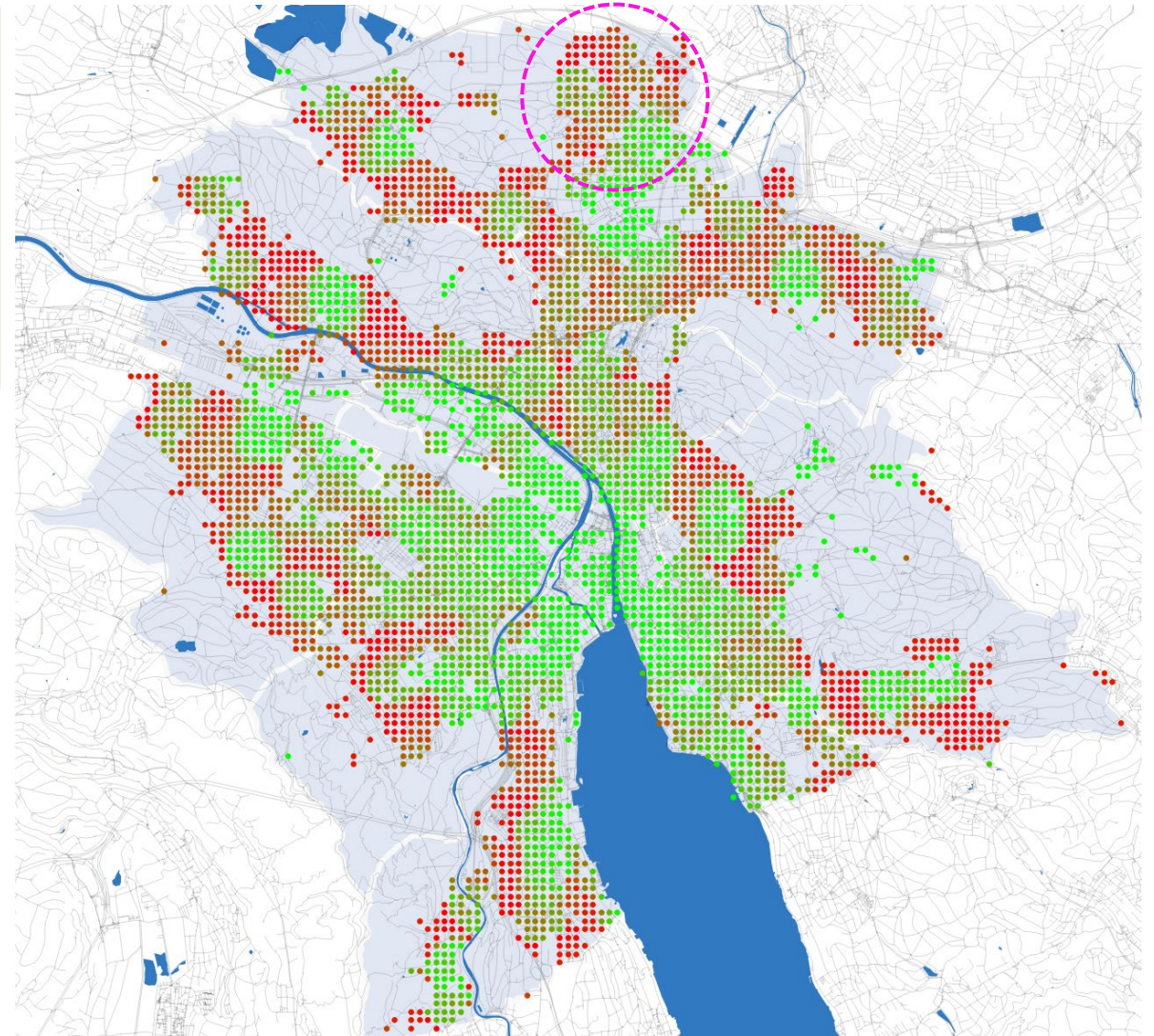
Städtisches Mittel: 0.69 m² pro Person

Rot = unterdurchschnittlich im städtischen Vergleich

Grün = überdurchschnittlich im städtischen Vergleich

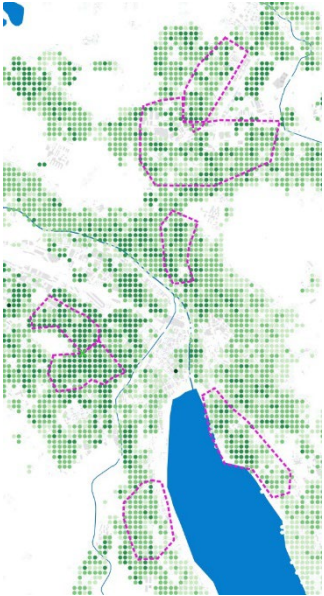
- Weite Teile des Quartiers Seebach sind im städtischen Vergleich unterdurchschnittlich mit Gütern des periodischen Bedarfs (Lebensmittel) innerhalb einer Gehdistanz von 300 Metern versorgt.
- Grosse Gebiete in Seebach sind reine Wohnquartiere.
- Gut versorgt sind in Seebach die Gebiete entlang der Schaffhauserstrasse von Oerlikon bis zur Tramendstation.

Quellen: Retailatlas, BFS, Landestopographie, OpenStreetMap, ImmoCompass

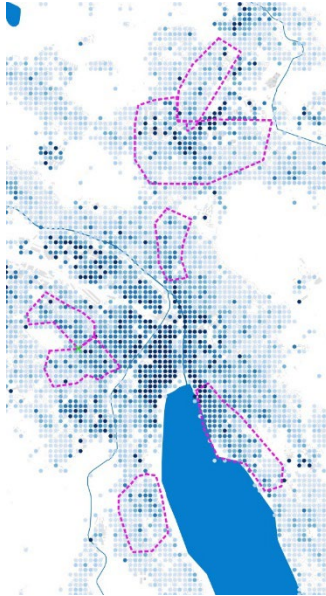


Methodik Angebot, Nachfrage und Bedarf

1. Bevölkerung



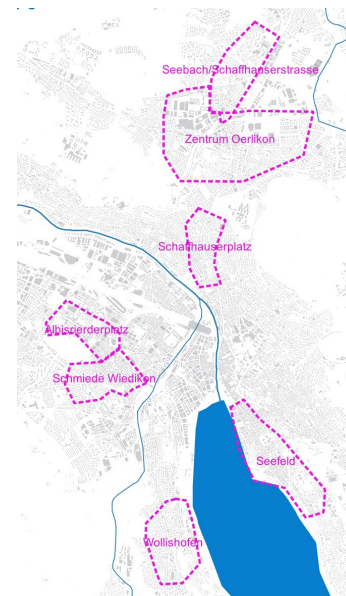
2. Beschäftigte



3. Ladenfläche



4. Vergleichsgebiete



Das Angebot wird zum einen über die Daten aus dem Retailatlas gemessen. Zum anderen wird das Angebot über die Haushalte, die Haushaltsbudgeterhebung und die Immobilienpreise modelliert.

Das Angebot wird dann in den Kontext der Nachfrage durch Bevölkerung und Beschäftigte gestellt. So lässt sich mittels der Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose des statistischen Amtes der künftige Bedarf ermitteln.

Um einen besseren Eindruck zu erhalten, werden Vergleichsgebiete hinzugezogen.

* Siehe Beispielkalkulation im Anhang.

■ Angebot an Ladenfläche

Quadratmeter Ladenfläche nach verschiedenen Detailhandelsgruppen aus dem Retailatlas. Siehe Kartenabschnitt 3.

■ Nachfrage* durch Bevölkerung und Beschäftigte

Bevölkerung und Beschäftigte im Einzugsgebiet, Basis Hektarraster Wachstum bis 2030 und 2040 gemäss Modellierung des statistischen Amtes der Stadt Zürich. Siehe Kartenabschnitt 1 und 2.

■ Bedarf nach Ladenfläche*

Budget pro Bevölkerung und Beschäftigte, abgestimmt auf Detailhandelsgruppen, Basis Haushaltsbudgeterhebung. Anteil Ausgaben am Wohnort, am Arbeitsort, anderen Orten ergibt den Umsatz vor Ort. Ca. 8% des Umsatzes sind dann das Immobilienbudget. Das Immobilienbudget eines Detailhändlers verteilt auf ortsübliche Mietpreise ergibt die wirtschaftlich nachhaltige Ladenfläche.

■ Vergleichsgebiete

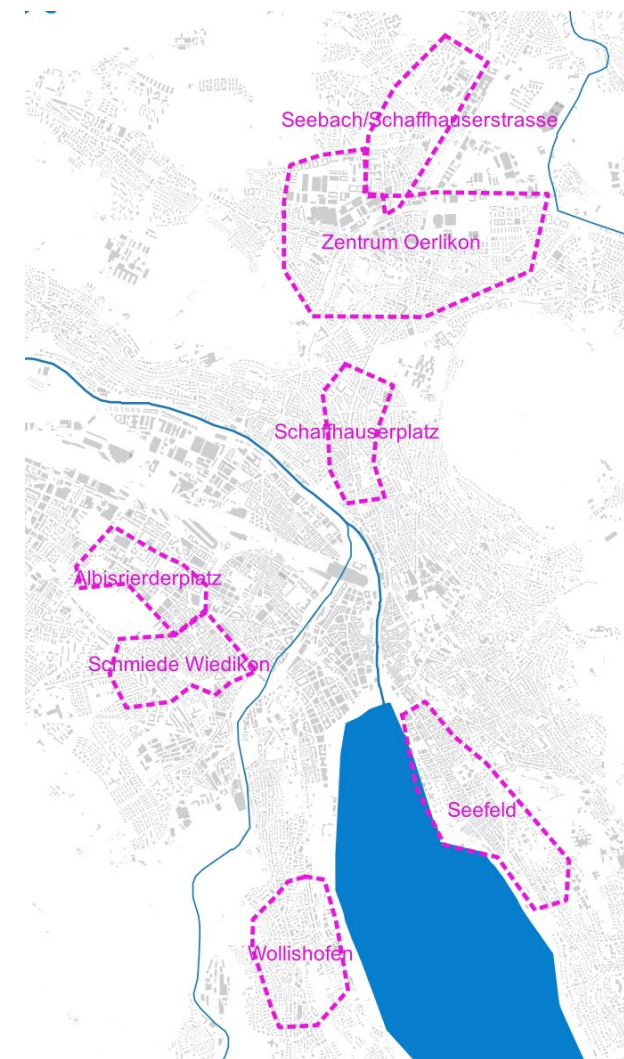
Vergleich mit verschiedenen anderen Stadtgebieten. Siehe Karte 4.

Nachfrage heute, 2030 und 2040 in den Vergleichsgebieten

Gebiet	2022		Wachstum 2022 bis 2030		Wachstum 2022 bis 2040	
	Beschäftigte	Bevölkerung	Beschäftigte	Bevölkerung	Beschäftigte	Bevölkerung
Albisriederplatz	8'900	13'800	1'582	791	3'163	1'305
Schaffhauserplatz	5'400	10'300	-1'200	720	-800	1'280
Schmiede Wiedikon	13'500	17'500	-1'350	1'215	4'050	1'890
Seefeld	17'000	12'600	-4'000	500	-4'000	700
Wollishofen	4'500	8'300	806	1'088	2'417	1'370
Seebach / Schaffhauserstrasse	5'900	10'500	4'500	3'050	500	4'150
Zentrum Oerlikon	20'000	24'100	7'000	2'900	-2'000	4'200
Total	75'200	97'100	7'337	10'264	3'331	14'895

Quellen: Beschäftigten- und Bevölkerungsprognose, statistisches Amt der Stadt Zürich, 2023.

- Entlang der Schaffhauserstrasse findet bis 2030 ein Wachstum von 4500 Beschäftigten und eines von 3050 bei der Bevölkerung statt. **Bis 2040 sind es nur noch 500 Beschäftigte mehr als 2022, dafür 4150 Personen bei der Bevölkerung.** Das ist ein Wachstum von 8.5% bei den Beschäftigten und eines von 40% bei den Anwohnenden. Seebach wird also immer mehr zum Wohnquartier und besonders stark wachsen.
- Gemäss dem Prognosemodell der Stadt Zürich findet das Hauptwachstum in den Vergleichsgebieten bei der Bevölkerung und bei den Beschäftigten in den nächsten Jahren bis 2030 statt. Das Wachstum verlangsamt sich dann bis 2040 deutlich. Bei den Beschäftigten findet zwischen 2030 und 2040 sogar ein Rückgang statt.
- Im Zentrum Oerlikon kommen bis 2040 ebenfalls weitere 4200 dort wohnende Personen dazu, während die Anzahl der Beschäftigten um 2000 schrumpfen wird. **Der gesamte Norden von Zürich wird immer mehr zum Wohnquartier.**



Flächen an publikumsorientierten EG-Nutzungen, Angebot und Mehrbedarf*

Seebach/ Schaffhauserstrasse m ²				Wollishofen m ²			
Gruppe	2022	2030	2040	2022	2030	2040	
Periodischer Bedarf	5'030	2'593	3'066	9'540	873	1'237	
Mode und Schönheit	650	556	280	820	131	285	
Übriger aperiodischer Bedarf	4'790	1'479	1'105	4'030	402	739	
Dienstleistungen	1'920	1'741	1'882	1'760	560	840	
Gastronomie	4'600	2'304	1'428	3'000	584	1'167	
Total Retailatlas	16'990			19'150			
Total Kalkulation	23'065	8'673	7'761	18'111	2'551	4'269	

Bestand 2022 gemäss Retailatlas			
Kalkulierter Bedarf 2022			
Kalkulierter Mehrbedarf ab 2022 bis 2030			
Kalkulierter Mehrbedarf ab 2022 bis 2040			

Zentrum Oerlikon m ²				Albisrieden m ²			
Gruppe	2022	2030	2040	2022	2030	2040	
Periodischer Bedarf	21'480	2'137	2'236	7'450	670	1'140	
Mode und Schönheit	11'450	595	53	2'050	168	321	
Übriger aperiodischer Bedarf	23'120	1'450	549	8'020	424	779	
Dienstleistungen	8'880	1'499	1'302	3'600	462	801	
Gastronomie	14'800	2'365	526	9'200	679	1'273	
Total	79'730			30'320			
Total Kalkulation	44'892	8'046	4'666	28'702	2'403	4'313	

Schaffhauserplatz m ²				Seefeld m ²			
Gruppe	2022	2030	2040	2022	2030	2040	
Periodischer Bedarf	4'610	350	764	10'190	0	113	
Mode und Schönheit	2'360	-55	5	8'010	-244	-235	
Übriger aperiodischer Bedarf	4'840	-22	165	17'230	-415	-377	
Dienstleistungen	4'080	174	439	8'400	-114	-45	
Gastronomie	4'000	-134	134	14'000	-836	-788	
Total	19'890			57'830			
Total Kalkulation	19'547	314	1'508	27'237	-1'610	-1'333	

Schmiede Wiedikon m ²			
Gruppe	2022	2030	2040
Periodischer Bedarf	8'060	622	1'463
Mode und Schönheit	3'750	-43	383
Übriger aperiodischer Bedarf	5'890	55	951
Dienstleistungen	5'920	335	1'015
Gastronomie	8'400	-51	1'536
Total	32'020		
Total Kalkulation	34'296	918	5'348

- Für alle Gebiete innerhalb der rosaroten Linien sind hier das gemessene Angebot, das bedarfskalkulierte Angebot und der kalkulierte Mehrbedarf per 2030 und 2040 dargestellt.
- Das Gebiet «Seebach / Schaffhauserstrasse» weist weniger gemessene als bedarfskalkulierte publikumsorientierte Erdgeschossfläche auf. Das Gebiet nutzt heute das Potenzial nicht voll aus und/oder das Gebiet «Zentrum Oerlikon» übernimmt einen Teil der Versorgungsfunktion.
- Deutlich mehr gemessene als bedarfskalkulierte publikumsorientierte Erdgeschossflächen haben die Gebiete «Seefeld» und «Zentrum Oerlikon». Dies weist auf ihre Rolle als regionale Versorger hin.
- Gebiete wie «Wollishofen», «Albisrieden», «Schaffhauserplatz» und «Schmiede Wiedikon» weisen etwa gleichviele gemessene wie bedarfskalkulierte publikumsorientierte Erdgeschossflächen auf. Sie sind also typische Quartiersversorger ohne massgeblich regionalem Einzugsgebiet.

* Nur für den in Karte 14 eingezeichneten Perimeter und ohne den Einfluss der Gebiete rundherum

Quellen: Retailatlas, BFS, Statistisches Amt Stadt Zürich, Kalkulation: Modell ImmoCompass



Angebot 2022 und Mehrbedarf per 2030 und 2040 für Seebach / Schaffhauserstrasse

	Bestand 2022		Mehrbedarf per 2030	Mehrbedarf per 2040	
Gruppe	m²	Anteil	m²	m²	Anteil
Periodischer Bedarf	5'030	30%	3'139	3'821	38%
Mode und Schönheit	650	4%	599	339	3%
Übriger aperiodischer Bedarf	4'790	28%	1'725	1'446	14%
Dienstleistungen	1'920	11%	2'158	2'459	24%
Gastronomie	4'600	27%	2'765	2'066	20%
Total Retailatlas	16'990	100%			
Total Kalkulation	29'061		10'386	10'131	100%

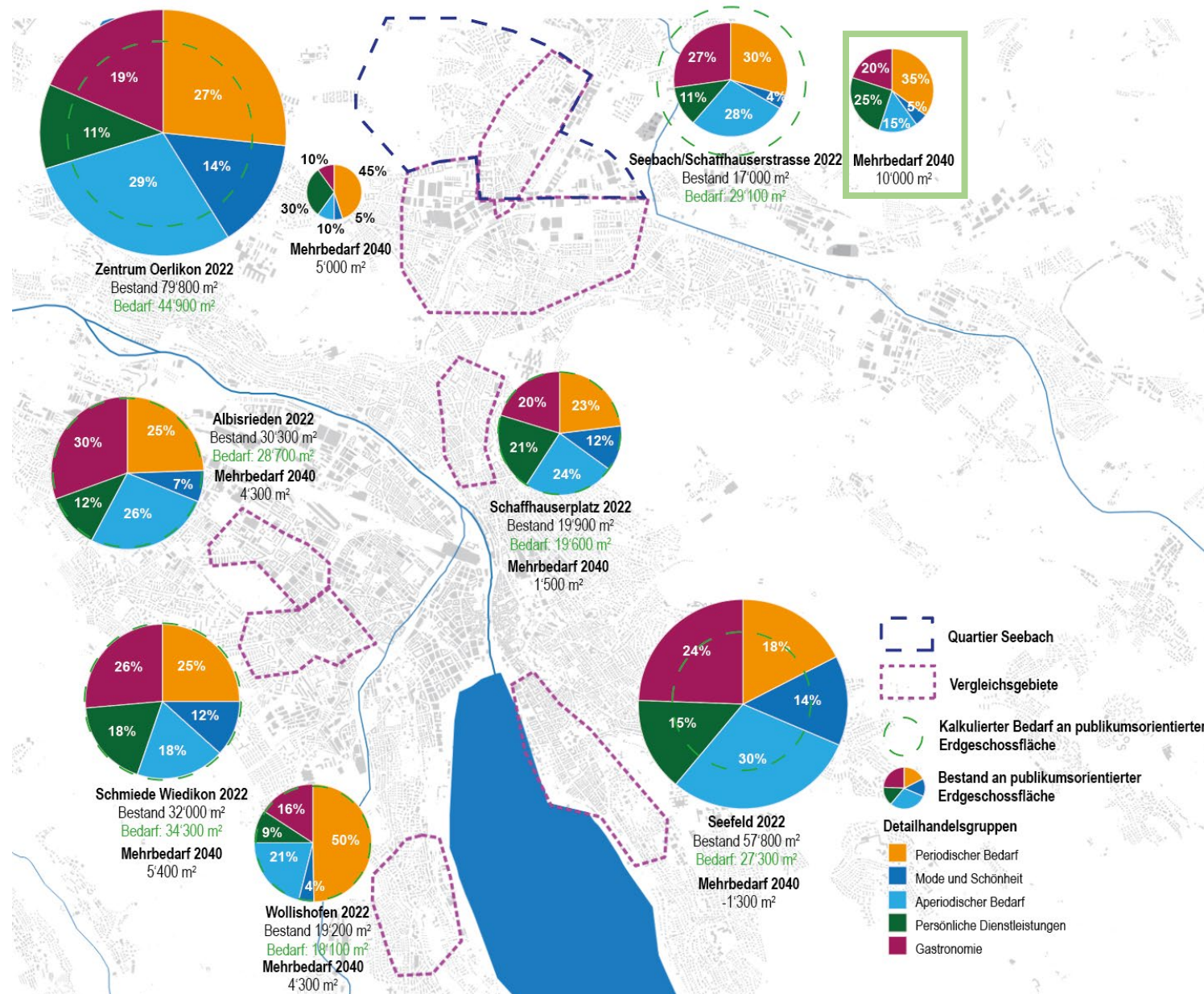
Gruppe	Mehrbedarf per 2040 gerundet	
	m ²	Anteil
Periodischer Bedarf	3'500	35%
Mode und Schönheit	500	5%
Übriger aperiodischer Bedarf	1'500	15%
Persönliche Dienstleistungen	2'500	25%
Gastronomie	2'000	20%
Total Kalkulation	10'000	100%

Quellen: Retailatlas, BFS, Statistisches Amt Stadt Zürich, Kalkulation: Modell ImmoCompass

- Alle Vergleichsperimeter und auch der Perimeter Seebach/Schaffhauserstrasse orientieren sich in ihrer Grösse an der Fussdistanz von ca. 300 Meter zur Hauptstrasse bzw. den Einkaufsorten. Innerhalb von diesem Perimeter ist auch der Bestand und der Mehrbedarf kalkuliert.
- Tatsächlich haben aber auch die umliegenden Gebiete einen Einfluss auf die Nachfrage. Die nordwestlichen Wohngebiete können sich auch an der Schaffhauserstrasse versorgen. Da es nicht in Fussdistanz liegt, werden sie dies aber eher an Verkehrsknoten wie dem Bahnhof Oerlikon oder der Tramendstation Seebach tun. Auch die Personen im Leutschenbach werden sich am Umsteigeort «Bahnhof Oerlikon Ost» versorgen können. Ihre Anteile werden aber gering sein. Für die Bedarfskalkulation wurde ihr Effekt dazugezählt (Siehe Anhang). Die Resultate sind in der obigen Tabelle dargestellt.
- Der kalkulatorische Bedarf liegt bei rund 29'000 m² publikumsorientierter Erdgeschossfläche. Dem stehen rund 17'000 m² publikumsorientierte Erdgeschossfläche gegenüber. Der Mehrbedarf bis 2040 im Gebiet Seebach/Schaffhauserstrasse beträgt rund 10'000 m² an publikumsorientierter Erdgeschossfläche.
- Das Gebiet «Seebach / Schaffhauserstrasse» weist bis 2040 also einen kalkulierten Mehrbedarf von 10'000 m² publikumsorientierter Erdgeschossfläche auf. Ca. 35% der Fläche sind Güter für den periodischen Bedarf, 5% für Mode & Schönheit, 15% für den üblichen aperiodischen Bedarf, 25% für persönliche Dienstleistungen und 20% für Gastronomie.
- Da die Zusammensetzung der Nachfrage von Bevölkerung und Beschäftigten sich bis 2040 verschiebt, verschieben sich auch die Anteile der Detailhandelsgruppen. Die Bevölkerung spielt 2040 die grössere Rolle als heute (siehe Seite 14).



Angebot 2022 und Mehrbedarf 2040



- Das Zentrum Oerlikon ist eines der grössten Subzentren im Raum Zürich.
- Das Angebot in Oerlikon und im Seefeld ist grösser als der Bedarf. Hier ist die regionale Bedeutung gut visualisiert.
- **Das Gebiet Seebach/Schaffhauserstrasse ist unversorgt und hat in den nächsten Jahren den stärksten kalkulatorischen Mehrbedarf von allen Gebieten.**
- Auch Albisrieden, Schmiede Wiedikon und Wollishofen weisen einen Mehrbedarf auf.
- Das Seefeld weist als einziges Vergleichsgebiet auf eine abnehmende Nachfrage seitens Bevölkerung und Beschäftigten hin.

Quellen: Retailatlas, BFS, Statistisches Amt Stadt Zürich, Landestopographie, Kalkulation: Modell ImmoCompass

III. Zukunftsbild und Anforderungen an die Erdgeschossnutzung 2030 und 2040

Zukunftsbild: Mitwachsen der publikumsorientierten Erdgeschossfläche

- Eine Extremversion im Hinblick auf die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung entlang der Schaffhauserstrasse wäre die Reduktion. Mit der Begründung, dass Oerlikon ja bereits ein starkes Zentrum mit Versorgungsfunktion ist, könnte man Seebach mehr zum ruhigen Wohnquartier entwickeln lassen. Das Gewerbe, der Detailhandel und die Gastronomie bleiben im Vergleich zu heute wie sie sind oder werden sogar reduziert.
- Die gegenteilige Extremversion wäre die Entwicklung hin zu einer Einkaufsdestination. Mit der Begründung, dass die Schaffhauserstrasse bereits wie ein «Strip» funktioniert und ins Zentrum von Oerlikon mündet, könnte man die publikumsorientierte Fläche entlang der ganzen Strasse weiter ausbauen. Zu den heute knapp 17'000 Quadratmeter sollten dann mindestens 23'000 weitere dazukommen. So käme man auf rund 40'000 Quadratmeter Detailhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsfläche und wäre dann in der Grössenordnung eines Shoppingcenters wie das Tivoli. Kombiniert mit dem Zentrum von Oerlikon entstünde ein erstarkte Einkaufs- und Erlebnisdestination im Norden von Zürich.
- Aus wirtschaftlicher Sicht würde entweder existierende Wirtschaft abgebaut oder dann ein Angebot geschaffen, das auf keine Nachfrage trifft. Es gibt schon genug etablierte Shoppingdestinationen.
- Um ein gut funktionierendes Quartier mit einer starken Eigenidentität und dem heute etablierten Versorgungsmix auch künftig sicher zu stellen, sollte die publikumsorientierte Erdgeschossfläche parallel zur Bevölkerung und den Beschäftigten mitwachsen.

Handlungsempfehlung publikumsorientierte Erdgeschossnutzung Seebach/Schaffhauserstrasse 2040

10'000 m² Mehrbedarf an publikumsorientierter Erdgeschossfläche, davon rund

- 35% Läden mit periodischen Gütern
- 15% Läden mit aperiodischen Gütern,
- 5% Mode und Schönheit
- 25% Persönliche Dienstleister
- 20% Gastronomen

g. Eichrain

Aktivierung, Angebotserweiterung ca. 20% des Mehrbedarfs

- Aperiodische Güter / Fachmärkte: Raumhöhe ca. 3.7 UK/OK, Einheiten 300 bis 500 m², Stellplätze
- Persönliche Dienstleister: Raumhöhe UK/OK ca. 2.7 UK/OK, Einheiten 50 bis 150 m², gute Visibilität, Parking beim Haus
- Aktivierung der bestehenden gewerblichen Liegenschaften für publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

f. Endstation Seebach

Entwicklung, Angebotserweiterung ca. 50% des Mehrbedarfs

- Läden mit periodischen Gütern: Raumhöhe ca. UK/OK 3.7 m, Einheiten 200 bis 500 m², Läden für periodische Güter, Stellplätze, lange Öffnungszeiten
- Gastronomie: Raumhöhe ca. 3.2 UK/OK oder mehr, Einheiten 200 bis 300 m², Aussenräume mit Sitzplätzen an prominenter Lage
- Persönliche Dienstleister: Raumhöhe ca. 2.7 UK/OK, Einheiten 50 bis 150 m², gute Visibilität
- Mode und Schönheit / aperiodische Güter: Raumhöhe ca. 3.7 UK/OK, Einheiten 100 bis 300 m², Stellplätze
- Aktivierung der Aussenräume, Parking

e. Seebacherplatz

Qualitative Aufwertung, Angebotserweiterung max. 10% des Mehrbedarfs

- Persönliche Dienstleister: Raumhöhe ca. 2.7 UK/OK, Einheiten 50 bis 150 m², gute Visibilität
- Mode und Schönheit / aperiodische Güter: Raumhöhe ca. 3.7 UK/OK, Einheiten 100 bis 300 m², Stellplätze
- Bessere Aussenaufenthaltsqualität

d. „Little Istanbul“

Keine Änderung

c. Felsenrainanlage

Thema: Qualitative Aufwertung, keine Angebotserweiterung

- Verbindung Aussenraum mit Erdgeschossnutzern
- Aufenthaltsqualität im Aussenraum
- Sitzplätze für bestehende Gastronomen
- Bestand tauglicher für Gastronomie machen

b. Felsenrain

Thema: Keine Änderung

a. Bahnhof Oerlikon Ost

Qualitative Aufwertung, Angebotserweiterung ca. 20% des Mehrbedarfs

- Gastronomie: Raumhöhe ca. 3.2 UK/OK oder mehr, Einheiten 200 bis 300 m², Aussenräume mit Sitzplätzen an prominenter Lage
- Persönliche Dienstleister: Raumhöhe ca. 2.7 UK/OK, Einheiten 50 bis 150 m², gute Visibilität
- Läden mit periodischen Gütern: Raumhöhe ca. UK/OK 3.7 m, Einheiten 200 bis 500 m², Stellplätze, lange Öffnungszeiten

Gruppen publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen Bestand 2022

- Periodischer Bedarf
- Mode und Schönheit
- Aperiodischer Bedarf
- Persönliche Dienstleistungen
- Gastronomie

Vorgeschlagener Gruppenmix / Mehrbedarf 2040

- Tram
- Bus
- S-Bahn
- Wald
- Wiese / Acker
- Gartenanlage
- Bahngelände
- Strasse, Befestigte Fläche
- Gebäude

Fazit

Ist-Situation

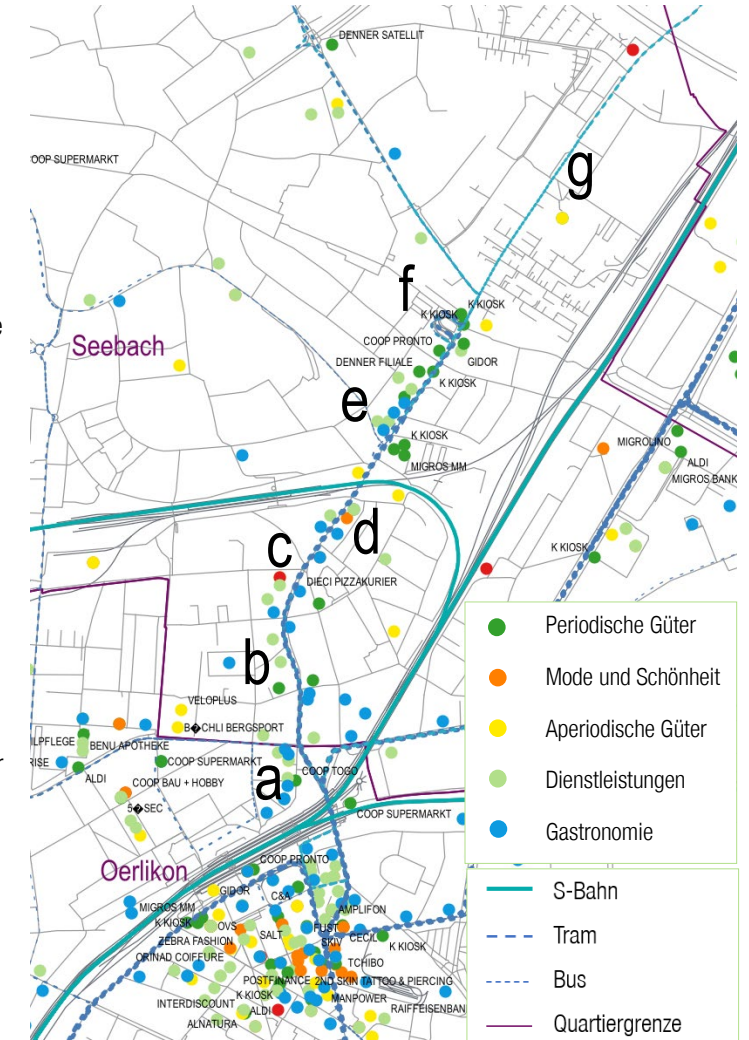
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind entlang der Schaffhauserstrasse vom «Bahnhof Oerlikon Ost» bis zur Tramendstation Seebach zu finden. Sie bilden einen «Strip» ohne eigentliches Zentrum. Ketten finden sich zwischen «Seebacherplatz» und «Endstation Seebach».
- Mit einem aktuellen Angebot von rund 17'000 m² publikumsorientierter Erdgeschossfläche kann das Gebiet «Schaffhauserstrasse/Seebach» sein EG-Potenzial nicht ausnutzen. Das Potenzial beträgt schon heute 23'000 m² im engen Perimeter und 29'000 m² mit Einbezug der umliegenden Wohn- und Arbeitsgebiete in Seebach.
- Das Zentrum von Oerlikon ist ein regionales Zentrum und übernimmt u.a. eine wichtige Versorgungsfunktion auch für das Quartier Seebach. Das wird sich auch in Zukunft nicht ändern.

Potenzial

- Die Angebotsentwicklung muss sich dem Mehrbedarf von plus vorsichtigen 10'000 m² bis 2040 orientieren.
- Der grösste Teil des Mehrbedarfs entsteht bereits in naher Zukunft bis 2030.
- Ca. 35% der Fläche sind Güter für den periodischen Bedarf, 15% für den üblichen aperiodischen Bedarf, 5% für Mode & Schönheit, 25% für persönliche Dienstleistungen und 20% für Gastronomie.
- Etwa 50% der neu benötigten Flächen mit diversen Kategorien sind an der Endhaltestelle Seebach neu zu entwickeln.
- Die benötigten 20% am Bahnhof Oerlikon Ost, 20% im «Eichrain» und 10% am «Seebacherplatz» könnten durchaus auch in heute bestehenden Liegenschaften neu entstehen.
- Der «Bahnhof Oerlikon Ost» sollte als Auftakt mehr Gastronomie, persönliche Dienstleister und Läden mit periodischen Gütern aufweisen, möglichst mit Einbezug des Aussenraums.
- Der Abschnitt Felsenrain bis «Little Istanbul» hat wenig Erweiterungspotenzial. Hier sollten die Aussenräume besser mit der heute vorhandenen Erdgeschossnutzung verbunden und genutzt werden.

Empfehlung

1. Die heutige Schaffhauserstrasse hat bereits ein vielfältiges öffentliches Leben. Auf einer Länge von 1.8 Kilometer können sieben unterschiedliche Situationen im Hinblick auf die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung identifiziert werden. Die Schaffhauserstrasse wirkt wie ein langer «Strip», der in einem sehr modern urbanen Ort am Bahnhof Oerlikon Ost beginnt, sich über Blockrandbebauungen, alte Stadtstrukturen bis hin zu modernen Wohnüberbauungen gemischt mit alter Industrie und altem Gewerbe im Eichrain (g) erstreckt.
2. Die heutige publikumsorientierte Erdgeschossnutzung ist hauptsächlich auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und Beschäftigten im Umfeld der Schaffhauserstrasse fokussiert. Dazu gehören Gastronomie, Anbieter periodischer Güter mit Lebensmittel und Haushaltswaren, persönliche Dienstleister und einige wenige Anbieter von Gütern des aperiodischen Bedarfs sowie Mode und Schönheit.
3. Der kalkulierte Bedarf nach publikumsorientierter Erdgeschossnutzung ist heute schon höher als das tatsächliche Angebot. Das Gebiet «Seebach/Schaffhauserstrasse» schöpft das Potenzial nicht aus. Ein Grund dafür ist das starke Zentrum von Oerlikon.
4. Ein Schwerpunkt der heutigen Versorgung liegt beim «Seebacherplatz» (e) und in Richtung der «Tramendstation Seebach» (f). Hier finden sich auch wenige Ketten und Fachmärkte. Auf dem rund 700 Meter langen Abschnitt «Eichrain» (g) findet bis ins Erdgeschoss Wohnen oder Produktion statt. Eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung findet sich hier nur sehr sporadisch. Der Abschnitt (a) bis (d) ist hingegen fast ausschliesslich gewerblich geprägt: Reparaturgewerbe, Anbieter von aperiodischen Gütern und persönliche Dienstleister sind hier zu finden. Es sind aber nur wenige Dienstleister und fast gar keine Gastronomie und keine Läden mit periodischen Gütern. Hier zeigt sich die Wirkung vom «Zentrum von Oerlikon» als Nahversorger.
5. Der Norden von Zürich mit Oerlikon und Seebach wird in den nächsten Jahren deutlich wachsen – viel mehr als andere Vergleichsgebiete in Zürich. Das Wachstum finden vor allem bei der Bevölkerung statt. Im Gebiet «Seebach/Schaffhauserstrasse» ist mit einer modellierten Zunahme von rund 4'000 Personen zu rechnen, das sind 40% mehr als heute. Bei den Beschäftigten ist bis 2040 praktisch kein Wachstum zu erwarten. Die künftige Erdgeschossnutzung hat sich also an den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung zu orientieren.
6. Gemäss der in der Studie beschriebenen Kalkulation entsteht ein Mehrbedarf von vorsichtigen 10'000 Quadratmeter publikumsorientierter Erdgeschossfläche. Orientiert man sich an der Haushaltsbudgeterhebung, dann sind ca. 35% der Fläche Güter für den periodischen Bedarf, 15% für den übrigen aperiodischen Bedarf, 5% für Mode & Schönheit, 25% für persönliche Dienstleistungen und 20% für Gastronomie. Unter Berücksichtigung der aktuellen Trends spielen in einem lebendigen Quartier allerdings Themen wie Unterhaltung, soziale Treffpunkte, Fitness und Gesundheit und Convenience eine immer grössere Bedeutung. Das heisst, Flächentypen für persönliche Dienstleistungen und Gastronomie gewinnen an Bedeutung.
7. Der Angebotszuwachs muss sich qualitativ und quantitativ auf die Bevölkerung auswirken. Viele gute Erdgeschossflächen sind schon vorhanden, aber eher schlecht mit den manchmal schönen Aussenräumen verbunden. In der Verbindung und Gestaltung der Aussenräume sollte noch Qualität erzeugt werden.
8. Während die Erdgeschossflächen in den Bereichen (b) bis (e) schon fast durchgängig bespielt sind, sehen wir mehr Ausweitungspotenzial im Bereich (a) und (f). Der Bereich (a) ist heute ein stark frequentiertes Gebiet mit viel Dichte im nahen Umfeld. Es fehlt hier eine hochwertige Gastronomie und Anbieter für Güter des periodischen Bedarfs.
9. Der Bereich rund um die Felsenrainanlage (c) hat heute schöne Aussenräume. Alle Erdgeschossflächen, insbesondere aber jene für die Gastronomie und persönliche Dienstleistungen könnten qualitativ aufgewertet werden, wenn sie besser mit dem Aussenraum verbunden wären.
10. Ein grosser Teil des Bevölkerungswachstums wird in den Bereichen (e) bis (g) stattfinden. Deshalb sehen wir bei der Tramendstation (f) eine wichtige Rolle in der Entwicklung von weiteren publikumsorientierten Erdgeschossflächen aller Kategorien.



Quellen: Retailatlas, Landestopographie, GIS-Stadt Zürich, Open Data Swiss, ImmoCompass.

IV: Anhang: Methodik und Begriffe

Kalkulation des Bedarfs an publikumsorientierter Erdgeschossfläche 2022 im Gebiet Seebach/Schaffhauserstrasse

Mehrbedarf an publikumsorientierter Erdgeschossfläche Gebiet Seebach / Schaffhauserstrasse

Bedarf 2023												
Benchmarks												
Bewohnende 2023	10'500	Einwohner ¹										
Anzahl zusätzliche Haushalte	4'773	Haushalte ²										
Beschäftigte 2023	5'900	Beschäftigte ¹										
Anzahl zusätzliche Haushalte	2'682	Haushalte ²										
Durchschnittliche Miete	350	CHF pro m ² und Jahr										
	29	CHF pro m ² und Monat										
	8%	Anteil Immobilienkosten										
Detailhandelsgruppe	Ausgaben pro Haushalt	Ausgaben ⁴		Ausgaben pro Monat im Gebiet		Ausgaben pro Monat im Gebiet total ⁵		Anteil Immobilienkosten ⁶		Mehrbedarf an Gewerbefläche ⁷		
	CHF pro Monat	Anteil am Wohnort	Anteil am Arbeitsort	CHF Anwohnende	CHF Beschäftigten	Anwohnende in CHF	Beschäftigte in CHF	CHF/Monat	CHF/Monat	m ² durch Haushalte	m ² durch Beschäftigte	Total m ²
Periodische Güter	730	80%	10%	584	73	2'786'011	195'684	222'881	15'655	7'642	537	8'178
Aperiodische Güter	659	30%	20%	198	132	943'328	353'374	75'466	28'270	2'587	969	3'557
Gastronomie	616	40%	40%	246	246	1'175'897	660'742	94'072	52'859	3'225	1'812	5'038
Bekleidung und Schuhe	229	20%	30%	46	69	218'493	184'159	17'479	14'733	599	505	1'104
Dienstleistungen für Sport, Erholung und Kultur	206	40%	10%	82	21	392'626	55'155	31'410	4'412	1'077	151	1'228
Coiffeur und Körperpflege	59	60%	40%	35	24	168'464	63'107	13'477	5'049	462	173	635
Gesundheitsausgaben	226	80%	10%	181	23	864'214	60'701	69'137	4'856	2'370	166	2'537
Krippen, Spielgruppen und soziale Dienstleistun	70	80%	10%	56	7	268'345	18'848	21'468	1'508	736	52	788
23'065												

Quellen: Haushaltsbudgeterhebung BFS 2018, Statent und Statpop BFS 2021, ImmoDataCockpit 2023, Schätzerhandbuch SIV



Kalkulation des Bedarfs Mehrbedarfs an publikumsorientierter Erdgeschossfläche per 2030 und 2040 in Seebach/Schaffhauserstrasse

Mehrbedarf bis 2030												
Benchmarks												
Zusätzliche EinwohnerInnen im Jahr 2030	3'000	Einwohner ¹										
Anzahl zusätzliche Haushalte	1'364	Haushalte ²										
Zusätzliche Beschäftigte im Jahr 2030	4'500	Beschäftigte ¹										
Anzahl zusätzliche Haushalte	2'045	Haushalte ²										
Durchschnittliche Miete	350	CHF pro m ² und Jahr										
	29	CHF pro m ² und Monat										
	8%	Anteil Immobilienkosten										
Detailhandelsgruppe												
	Ausgaben pro Haushalt	Ausgaben ⁴	Ausgaben pro Monat im Gebiet		Ausgaben pro Monat im Gebiet total ⁵		Anteil Immobilienkosten ⁶		Mehrbedarf an Gewerbefläche ⁷			
	CHF pro Monat	Anteil am Wohnort	Anteil am Arbeitsort	CHF Anwohnende	CHF Beschäftigten	Anwohnende in CHF	Beschäftigte in CHF	CHF/Monat	CHF/Monat	m ² durch Haushalte	m ² durch Beschäftigte	Total m ²
Periodische Güter	730	80%	10%	584	73	796'003	149'251	63'680	11'940	2'183	409	2'593
Aperiodische Güter	659	30%	20%	198	132	269'522	269'522	21'562	21'562	739	739	1'479
Gastronomie	616	40%	40%	246	246	335'971	503'956	26'878	40'316	922	1'382	2'304
Bekleidung und Schuhe	229	20%	30%	46	69	62'427	140'460	4'994	11'237	171	385	556
Dienstleistungen für Sport, Erholung und Kultur	206	40%	10%	82	21	112'179	42'067	8'974	3'365	308	115	423
Coiffeur und Körperpflege	59	60%	40%	35	24	48'133	48'133	3'851	3'851	132	132	264
Gesundheitsausgaben	226	80%	10%	181	23	246'918	46'297	19'753	3'704	677	127	804
Krippen, Spielgruppen und soziale Dienstleistun	70	80%	10%	56	7	76'670	14'376	6'134	1'150	210	39	250
												8'673
Mehrbedarf bis 2040												
Benchmarks												
Zusätzliche EinwohnerInnen im Jahr 2040	4'150	Einwohner ¹										
Anzahl zusätzliche Haushalte	1'886	Haushalte ²										
Zusätzliche Beschäftigte im Jahr 2040	500	Beschäftigte ¹										
Anzahl zusätzliche Haushalte	227	Haushalte ²										
Durchschnittliche Miete	350	CHF pro m ² und Jahr										
	29	CHF pro m ² und Monat										
	8%	Anteil Immobilienkosten										
Detailhandelsgruppe												
	Ausgaben pro Haushalt	Ausgaben ⁴	Ausgaben pro Monat im Gebiet		Ausgaben pro Monat im Gebiet total ⁵		Anteil Immobilienkosten ⁶		Mehrbedarf an Gewerbefläche ⁷			
	CHF pro Monat	Anteil am Wohnort	Anteil am Arbeitsort	CHF Anwohnende	CHF Beschäftigten	Anwohnende in CHF	Beschäftigte in CHF	CHF/Monat	CHF/Monat	m ² durch Haushalte	m ² durch Beschäftigte	Total m ²
Periodische Güter	730	80%	10%	584	73	1'101'138	16'583	88'091	1'327	3'020	45	3'066
Aperiodische Güter	659	30%	20%	198	132	372'839	29'947	29'827	2'396	1'023	82	1'105
Gastronomie	616	40%	40%	246	246	464'759	55'995	37'181	4'480	1'275	154	1'428
Bekleidung und Schuhe	229	20%	30%	46	69	86'357	15'607	6'909	1'249	237	43	280
Dienstleistungen für Sport, Erholung und Kultur	206	40%	10%	82	21	155'181	4'674	12'414	374	426	13	438
Coiffeur und Körperpflege	59	60%	40%	35	24	66'583	5'348	5'327	428	183	15	197
Gesundheitsausgaben	226	80%	10%	181	23	341'570	5'144	27'326	412	937	14	951
Krippen, Spielgruppen und soziale Dienstleistun	70	80%	10%	56	7	106'060	1'597	8'485	128	291	4	295
												7'761

¹ Berechnung der zusätzlichen Anzahl EinwohnerInnen / Beschäftigten gemäss eigener Prognose des Wachstums bis 2037 (Prognose mit gewisser Unsicherheit).

² Anzahl zusätzliche EinwohnerInnen / Beschäftigte geteilt durch die durchschnittliche kantonale Haushaltsgrösse.

³ Ausgewählte Konsumausgaben pro Haushalt und Monat gemäss der Haushaltsbudgeterhebung 2015–2017 für den Kanton Zürich, Quelle: BFS.

⁴ Eigene Annahme, welcher Prozentsatz der Konsumausgaben am Wohnort und Arbeitsort resp. an anderen Orten ausgegeben wird.

⁵ Hochrechnung der Ausgaben pro Haushalt auf die zusätzliche Anzahl der EinwohnerInnen / Beschäftigten in Leutschenbach im Jahr 2037.

⁶ Annahme, dass ca. 10% des Umsatzes in Leutschenbach in die Miete der Immobilienflächen fliessen.

⁷ Die 10% des Umsatzes für die Immobilienmiete geteilt durch den gängigen Mietpreis für Gewerbeflächen (siehe Benchmark) ergibt den Mehrbedarf an Gewerbeflächen.

⁸ Nicht einberechnet ist der zusätzliche Bedarf an Büroflächen für Dienstleister, Flächen für das produzierende Gewerbe und Gemeinschaftsräume.

Quellen: Haushaltsbudgeterhebung BFS 2018, Statent und Statpop BFS 2021, ImmoDataCockpit 2023, Schätzerhandbuch SIV



Einfluss des umliegenden Quartiers auf den Mehrbedarf an publikumsorientierter Erdgeschossfläche per 2030 und 2040 in Seebach/Schaffhauserstrasse

Mehrbedarf bis 2030

Benchmarks		
Zusätzliche EinwohnerInnen im Jahr 2030	3'000	Einwohner ¹
Anzahl zusätzliche Haushalte	1'364	Haushalte ²
Zusätzliche Beschäftigte im Jahr 2030	4'500	Beschäftigte ¹
Anzahl zusätzliche Haushalte	2'045	Haushalte ²
Durchschnittliche Miete	350	CHF pro m ² und Jahr
	29	CHF pro m ² und Monat
	8%	Anteil Immobilienkosten

Detailhandelsgruppe	Ausgaben pro Haushalt	Ausgaben ⁴		Ausgaben pro Monat im Gebiet		Ausgaben pro Monat im Gebiet total ⁵		Anteil Immobilienkosten ⁶		Mehrbedarf an Gewerbefläche ⁷		
	CHF pro Monat	Anteil am Wohnort	Anteil am Arbeitsort	CHF Anwohnende	CHF Beschäftigten	Anwohnende in CHF	Beschäftigte in CHF	CHF/Monat	CHF/Monat	m ² durch Haushalte	m ² durch Beschäftigte	Total m ²
Periodische Güter	730	20%	0%	146	0	199'001	0	15'920	0	546	0	546
Aperiodische Güter	659	10%	0%	66	0	89'841	0	7'187	0	246	0	246
Gastronomie	616	20%	0%	123	0	167'985	0	13'439	0	461	0	461
Bekleidung und Schuhe	229	5%	0%	11	0	15'607	0	1'249	0	43	0	43
Dienstleistungen für Sport, Erholung und Kultur	206	10%	0%	21	0	28'045	0	2'244	0	77	0	77
Coiffeur und Körperpflege	59	30%	0%	18	0	24'066	0	1'925	0	66	0	66
Gesundheitsausgaben	226	20%	0%	45	0	61'730	0	4'938	0	169	0	169
Krippen, Spielgruppen und soziale Dienstleistun	70	40%	0%	28	0	38'335	0	3'067	0	105	0	105
												1'713

Mehrbedarf bis 2040

Benchmarks		
Zusätzliche EinwohnerInnen im Jahr 2040	4'150	Einwohner ¹
Anzahl zusätzliche Haushalte	1'886	Haushalte ²
Zusätzliche Beschäftigte im Jahr 2040	500	Beschäftigte ¹
Anzahl zusätzliche Haushalte	227	Haushalte ²
Durchschnittliche Miete	350	CHF pro m ² und Jahr
	29	CHF pro m ² und Monat
	8%	Anteil Immobilienkosten

Detailhandelsgruppe	Ausgaben pro Haushalt	Ausgaben ⁴		Ausgaben pro Monat im Gebiet		Ausgaben pro Monat im Gebiet total ⁵		Anteil Immobilienkosten ⁶		Mehrbedarf an Gewerbefläche ⁷		
	CHF pro Monat	Anteil am Wohnort	Anteil am Arbeitsort	CHF Anwohnende	CHF Beschäftigten	Anwohnende in CHF	Beschäftigte in CHF	CHF/Monat	CHF/Monat	m ² durch Haushalte	m ² durch Beschäftigte	Total m ²
Periodische Güter	730	20%	0%	146	0	275'284	0	22'023	0	755	0	755
Aperiodische Güter	659	10%	0%	66	0	124'280	0	9'942	0	341	0	341
Gastronomie	616	20%	0%	123	0	232'380	0	18'590	0	637	0	637
Bekleidung und Schuhe	229	5%	0%	11	0	21'589	0	1'727	0	59	0	59
Dienstleistungen für Sport, Erholung und Kultur	206	10%	0%	21	0	38'795	0	3'104	0	106	0	106
Coiffeur und Körperpflege	59	30%	0%	18	0	33'292	0	2'663	0	91	0	91
Gesundheitsausgaben	226	20%	0%	45	0	85'393	0	6'831	0	234	0	234
Krippen, Spielgruppen und soziale Dienstleistun	70	40%	0%	28	0	53'030	0	4'242	0	145	0	145
												2'370

¹ Berechnung der zusätzlichen Anzahl EinwohnerInnen / Beschäftigten gemäss eigener Prognose des Wachstums bis 2037 (Prognose mit gewisser Unsicherheit).

² Anzahl zusätzliche EinwohnerInnen / Beschäftigte geteilt durch die durchschnittliche kantonale Haushaltsgrösse.

³ Ausgewählte Konsumausgaben pro Haushalt und Monat gemäss der Haushaltsbudgeterhebung 2015–2017 für den Kanton Zürich, Quelle: BFS.

⁴ Eigene Annahme, welcher Prozentsatz der Konsumausgaben am Wohnort und Arbeitsort resp. an anderen Orten ausgegeben wird.

⁵ Hochrechnung der Ausgaben pro Haushalt auf die zusätzliche Anzahl der EinwohnerInnen / Beschäftigten in Leutschenbach im Jahr 2037.

⁶ Annahme, dass ca. 10% des Umsatzes in Leutschenbach in die Miete der Immobilienflächen fliessen.

⁷ Die 10% des Umsatzes für die Immobilienmiete geteilt durch den gängigen Mietpreis für Gewerbeflächen (siehe Benchmark) ergibt den Mehrbedarf an Gewerbeflächen.

⁸ Nicht einberechnet ist der zusätzliche Bedarf an Büroflächen für Dienstleister, Flächen für das produzierende Gewerbe und Gemeinschaftsräume.

Quellen: Haushaltsbudgeterhebung BFS 2018, Statent und Statpop BFS 2021, ImmoDataCockpit 2023, Schätzerhandbuch SIV

Nachfrage Bevölkerung und Beschäftigte heute, 2030 und 2040

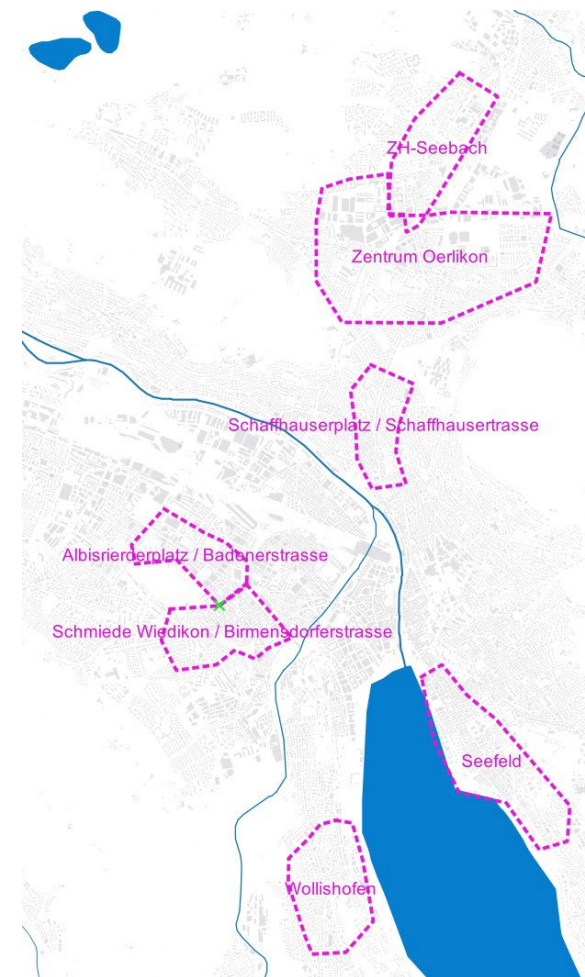
Gebiet	2022		Wachstum bis 2030		Wachstum bis 2040	
	Beschäftigte	Bevölkerung	Beschäftigte	Bevölkerung	Beschäftigte	Bevölkerung
Albisriederplatz	8'900	13'800	1'582	791	3'163	1'305
Schaffhauserplatz	5'400	10'300	-1'200	720	-800	1'280
Schmiede Wiedikon	13'500	17'500	-1'350	1'215	4'050	1'890
Seefeld	17'000	12'600	-4'000	500	-4'000	700
Wollishofen	4'500	8'300	806	1'088	2'417	1'370
Zentrum Oerlikon	20'000	24'100	7'000	2'900	-2'000	4'200
Seebach / Schaffhauserstrasse	5'900	10'500	4'500	3'050	500	4'150
Total	75'200	97'100	7'337	10'264	3'331	14'895

Quartier	Beschäftigte	Bevölkerung	Beschäftigte	Bevölkerung	Beschäftigte	Bevölkerung
Sihlfeld & Hard	15'000	34'900	19'000	36'900	23'000	38'200
Unterstrass	12'000	25'000	9'000	26'800	10'000	28'200
Sihlfeld und Alt-Wiedikon	35'000	39'800	32'000	42'500	44'000	44'000
Seefeld & Mühlebach	17'000	12'300	13'000	12'800	13'000	13'000
Wollishofen	6'000	20'600	8'000	23'300	12'000	24'000
Oerlikon	20'000	24'100	27'000	27'000	18'000	28'300
Seebach	23'000	27'000	32'000	33'100	24'000	35'300
Total	128'000	183'700	140'000	202'400	144'000	211'000

- Bevölkerung und Beschäftigte in den gewählten Vergleichsgebieten auf Basis der Hektardaten, Anteil in der letzten Spalte.
- Abgleich mit der Beschäftigten- und Bevölkerungsprognose, mittleres Szenario

Quellen: Beschäftigten- und Bevölkerungsprognose, statistisches Amt der Stadt Zürich, 2023

Vergleichsgebiete



Bauliche Kriterien für Flächenkategorien publikumsorientierter Erdgeschossnutzer

Kriterium	Läden mit periodischen Gütern, Nahversorger	Persönliche Dienstleister m. Kundenkontakt, Nahversorger	Läden mit aperiodischen Gütern, Mode & Schönheit, regionale Anbieter	Gastronomen, Nahversorger	Reparaturgewerbe	Bürodienstleister	Wohnen
Raumhöhe Oberkante Unterkante	3.7	2.7	3.7	3.2	3.5	2.7	2.5
Flächengrößen in m2	100 bis 400	50 bis 150	100 bis 700	100 bis 250	100 bis 300	50 bis 450	50 bis 150
Passantenlage / Visibilität	sehr wichtig	wichtig	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	wichtig	unwichtig
Aussenraumnutzung	Stellplätze	keine	Stellplätze	Ssensitzplätze	Stellplätze	Stellplätze	Balkon
Erschliessung für Logistik & Anlieferung	viel	keine	mittel	wenig	wenig	wenig	keine
Lärmproduktion	mittlere	keine	keine	mittlere	mittlere	keine	keine
Lärmschutz	tief	mittel	tief	tief	tief	mittel	hoch
Parkplätze	wenige	keine	wenige	wenige	wenige	viele	viele
Technische Anforderungen (z.B. Lüftung, Bodenlast)	hoch	klein	mittel	mittel	hoch	mittel	tief
Zahlungsbereitschaft	hoch	hoch	mittel	mittel	tief	hoch	mittel

Quelle: ImmoCompass.



Gruppen der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen

1. Periodischer Bedarf

Subbranche	Branche
1.1.01 Bäckerei	1.1 Food Fachhandel
1.1.02 Metzgerei	1.1 Food Fachhandel
1.1.03 Obst/Gemüse	1.1 Food Fachhandel
1.1.04 Käseerei	1.1 Food Fachhandel
1.1.05 Schokolade	1.1 Food Fachhandel
1.1.06 Süssigkeiten	1.1 Food Fachhandel
1.1.07 Feinkost Lebensmittel	1.1 Food Fachhandel
1.1.08 Wein/Spirituosen	1.1 Food Fachhandel
1.1.09 Kaffee/Tee	1.1 Food Fachhandel
1.1.10 Tabak	1.1 Food Fachhandel
1.1.11 Reform	1.1 Food Fachhandel
1.1.12 Fischhandlung	1.1 Food Fachhandel
1.1.13 Nahrungsmittel übrig	1.1 Food Fachhandel
1.2.01 Supermarkt: Grossverteiler	1.2 Supermarkt
1.2.02 Supermarkt: Filialbetrieb	1.2 Supermarkt
1.2.03 Supermarkt: Discounter	1.2 Supermarkt
1.2.04 Lokaler Supermarkt	1.2 Supermarkt
1.2.05 Grosshandel Supermarkt	1.2 Supermarkt
1.2.06 Asiatischer Supermarkt	1.2 Supermarkt
1.3.01 Drogerie	1.3 Drogerie/Apotheke
1.3.02 Apotheke	1.3 Drogerie/Apotheke
1.4.01 Convenience Store	1.4 Convenience store

2. Mode und Schönheit

Subbranche	Branche
2.1.01 Damen- & Herrenmode	2.1 Bekleidung
2.1.02 Damenmode	2.1 Bekleidung
2.1.03 Herrenmode	2.1 Bekleidung
2.1.04 Kindermode	2.1 Bekleidung
2.1.05 Wäsche	2.1 Bekleidung
2.1.06 Modeaccessoires	2.1 Bekleidung
2.1.07 Brautmode	2.1 Bekleidung
2.1.08 Sportbekleidung	2.1 Bekleidung
2.1.09 Ledenwaren	2.1 Bekleidung
2.1.10 Plus-size-Mode	2.1 Bekleidung
2.1.11 Bekleidung übrig	2.1 Bekleidung
2.2.01 Schuhe	2.2 Schuhe
2.2.02 Sportschuhe	2.2 Schuhe
2.2.03 Sneakers	2.2 Schuhe
2.2.04 Schuhe&Sport	2.2 Schuhe
2.2.05 Schuhe orthopedisch	2.2 Schuhe
2.3.01 Warenhäuser	2.3 Warenhäuser
2.4.01 Schmuck&Uhren	2.4 Schmuck/Uhren
2.4.02 Schmuck Spezial	2.4 Schmuck/Uhren
2.4.03 Uhren spezial	2.4 Schmuck/Uhren
2.4.04 Bijouterie/Accessoires	2.4 Schmuck/Uhren
2.4.05 Gold-/Silberschmied	2.4 Schmuck/Uhren

2.5.01 Parfümerie	2.5 Parfümerie/Beauty
2.5.02 Beauty	2.5 Parfümerie/Beauty
2.6.01 Haushaltsware	2.6 Haushaltsware/Geschenke
2.6.02 Geschenkartikel	2.6 Haushaltsware/Geschenke
2.6.03 Blumengeschäft	2.6 Haushaltsware/Geschenke
2.6.04 Glückwunschkarten	2.6 Haushaltsware/Geschenke

3. Übriger aperiodischer Bedarf

Subbranche	Branche
3.0.01 Kiosk	3.0 Kiosk/Tankstelle
3.0.02 Tankstelle	3.0 Kiosk/Tankstelle
3.1.01 Telekommunikation	3.1 Kommunikation
3.2.01 Optik	3.2 Optik/Foto
3.2.02 Hörgeräte	3.2 Optik/Foto
3.2.03 Foto	3.2 Optik/Foto
3.3.01 Spielwaren	3.3 Spielwaren/Bücher/Musik
3.3.02 Games	3.3 Spielwaren/Bücher/Musik
3.3.03 Bücher	3.3 Spielwaren/Bücher/Musik
3.4.01 Sport Allgemein	3.4 Sport
3.4.02 Outdoor Sport	3.4 Sport
3.4.03 Velo	3.4 Sport
3.4.03b Moto	3.4 Sport
3.4.04 Ski/Snowboard	3.4 Sport
3.4.05 Reitsport	3.4 Sport
3.4.06 Wassersport	3.4 Sport
3.4.07 Hockey	3.4 Sport
3.4.08 Skate/Skateboard	3.4 Sport
3.4.09 Übrige Sport	3.4 Sport
3.5.01 Elektronik allgemein	3.5 Elektronik
3.5.02 Computers	3.5 Elektronik
3.6.01 Papeterie	3.6 Bürobedarf/Papeterie
3.6.02 Bürobedarf	3.6 Bürobedarf/Papeterie
3.7.01 Handwerkbedarf/Textil	3.7 Hobby
3.7.02 Modellbau	3.7 Hobby
3.7.03 Münzen/Briefmarke	3.7 Hobby
3.7.04 Musikinstrumente	3.7 Hobby
3.8.01 Tiernahrung/Tierbedarf	3.8 Tiernahrung/Tierbedarf
3.9.01 Kunst	3.9 Übrige Non-Food
3.9.02 Antiquariat	3.9 Übrige Non-Food
3.9.03 Fest- & Vereinsartikel	3.9 Übrige Non-Food
3.9.04 Zweithand Artikeln	3.9 Übrige Non-Food
3.9.05 Fair Trade	3.9 Übrige Non-Food
3.9.06 Erotik	3.9 Übrige Non-Food
3.9.07 Glas-/Porzellanwaren	3.9 Übrige Non-Food
3.9.08 Elektronische Zigaretten	3.9 Übrige Non-Food
3.9.09 Waffen/Munition	3.9 Übrige Non-Food
3.9.10 Discount	3.9 Übrige Non-Food
3.9.11 Kinderartikeln	3.9 Übrige Non-Food
3.9.12 Übrige Non-Food	3.9 Übrige Non-Food

4. Fachmärkte (aperiodischer Bedarf)

Subbranche	Branche
4.1.01 Wohnwarehaus	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.02 Möbel	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.03 Babywohneinrichtung	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.04 Kücheneinrichtung	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.05 Badezimmer	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.06 Schlafzimmer/Bettwaren	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.07 Beleuchtungen	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.08 Wohntextil	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.09 Sonnenschutz	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.10 Wohnungaccessoires	4.1 Wohnungseinrichtung
4.1.11 Büromöbel	4.1 Wohnungseinrichtung
4.2.01 Baumarkt	4.2 Bau und Hobby
4.2.02 Baumaterialien	4.2 Bau und Hobby
4.2.03 Türen/Zargen	4.2 Bau und Hobby
4.2.04 Laminat	4.2 Bau und Hobby
4.2.05 Holzwaren	4.2 Bau und Hobby
4.2.06 Eisenwaren und Werkzeuge	4.2 Bau und Hobby
4.2.07 Sanitäre Ausrüstung	4.2 Bau und Hobby
4.2.07 Tegel	4.2 Bau und Hobby
4.2.08 Malerbedarf	4.2 Bau und Hobby
4.3.01 Gartencenter	4.3 Garten
4.3.02 Gärtnereibedarf	4.3 Garten
4.3.03 Gartenmöbel	4.3 Garten
4.4.01 Übrige Fachmärkte	4.4 Übrige Fachmärkte

5. Dienstleistungen

Subbranche	Branche
5.1.01 Coiffeurgeschäft	5.1 Persönliche Pflege
5.1.02 Schönheitszentrum	5.1 Persönliche Pflege
5.1.03 Nagelstudio	5.1 Persönliche Pflege
5.1.04 Solarium	5.1 Persönliche Pflege
5.1.05 Tätowierung	5.1 Persönliche Pflege
5.1.05 Tätowierung/Piercing	5.1 Persönliche Pflege
5.2.01 Textilreinigung	5.2 Textilpflege
5.2.02 Schneiderei	5.2 Textilpflege
5.3.01 Bank	5.3 Finanzielle Dienstleistung
5.3.02 Finanzdienstleistung	5.3 Finanzielle Dienstleistung
5.3.03 Stellenvermittlungsbüro	5.3 Finanzielle Dienstleistung
5.4.01 Makler/Immobilien	5.4 Immobilien
5.5.01 Reisebüro	5.5 Reise
5.6.01 Schuhmacher	5.6 Reparatur
5.6.02 Schlüsselservice	5.6 Reparatur
5.6.03 Handy Reparaturen	5.6 Reparatur
5.6.04 Uhr Reparaturen	5.6 Reparatur
5.6.05 Computer Reparaturen	5.6 Reparatur
5.6.06 Elektronik Reparaturen	5.6 Reparatur
5.6.07 Ski Reparaturen	5.6 Reparatur

5.6.09 Übrige Reparaturen	5.6 Reparatur
5.8.01 Copyshop	5.8 Kopie/Druckerei
5.8.02 Druckerei	5.8 Kopie/Druckerei
5.9.01 Rental services	5.9 Dienstleistungen Sonstiges
5.9.02 Custom T Shirt	5.9 Dienstleistungen Sonstiges
5.9.03 Videothek	5.9 Dienstleistungen Sonstiges
5.9.04 Tourismus Information	5.9 Dienstleistungen Sonstiges

6. Gastronomie

Subbranche	Branche
6.1.01 Fastfood	6.1 Fastfood/Take Away
6.1.02 Take Away	6.1 Fastfood/Take Away
6.1.03 Pizza Take Away/Kurier	6.1 Fastfood/Take Away
6.1.04 Kebab/Döner	6.1 Fastfood/Take Away
6.1.05 Sandwiches	6.1 Fastfood/Take Away
6.2.01 Tee- und Kaffeebar	6.2 Lunch/Gastro tagsüber
6.2.02 Ice Cream	6.2 Lunch/Gastro tagsüber
6.2.03 Crêperie	6.2 Lunch/Gastro tagsüber
6.2.04 Bistro	6.3 Restaurant
6.3.01 Restaurant Allgemein	6.3 Restaurant
6.3.02 Schweizerische Küche	6.3 Restaurant
6.3.03 Italienische Küche	6.3 Restaurant
6.3.04 Europäische Küche	6.3 Restaurant
6.3.05 Asiatische Küche	6.3 Restaurant
6.3.06 Orientalische Küche	6.3 Restaurant
6.3.07 Lateinamerik. Küche	6.3 Restaurant
6.3.07b Amerikanische Küche	6.3 Restaurant
6.3.08 Grill/Steakhouse	6.3 Restaurant
6.3.09 Hotel mit Restaurant	6.3 Restaurant
6.3.10 Vegetarisch Restaurant	6.3 Restaurant
6.4.01 Café/Bar	6.4 Café/Gastronomie abends
6.4.02 Lounge	6.4 Café/Gastronomie abends
6.5.01 Club/Dancing	6.5 Gastronomie nachts
6.5.02 Nachtclub	6.5 Gastronomie nachts

Quelle: Retailatlas, VanDijk Consultancy, ImmoCompass