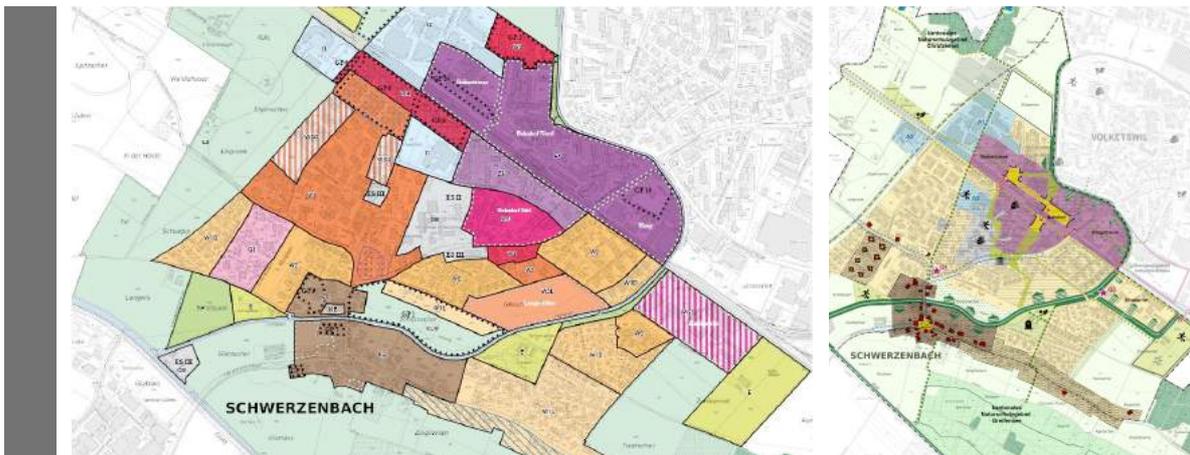


Gemeinde Schwerzenbach Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV,
z.H. Gemeindeversammlung

Stand vom 25. Januar 2022





IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach
vertreten durch:
Linus Furrer, Abteilung Leiter Bau und Liegenschaften

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung
Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung
Noelle Reich, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Titelbild

links: Zonenplan Teilrevision, Planpartner AG, 25. Januar 2022 (28804_05G_220125_ZP.pdf)
rechts: REK Gesamtkarte, Planpartner AG, 4. Juli 2019 (28804_05A_190704_REK_Bericht.pdf)

Ablage Bilder:

28804_05A_220000_BilderBericht

INHALT

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	5
1 Einleitung	6
1.1 Anlass	6
1.2 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision	7
1.3 Zielsetzung	7
1.4 Organisation und Partizipation	7
1.5 Planungsprozess	9
1.6 Öffentliche Auflage, Anhörung, kantonale Vorprüfung	10
1.7 Parallelaufende Planungen	11
1.7.1 Energieplanung	11
1.7.2 Freiraumkonzept Chimlibach	12
2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	13
2.1 Kantonale Richtplanung	13
2.2 Regionale Richtplanung	15
2.3 Kommunale Richtplanung	20
2.4 Parkplatzverordnung	21
2.5 Harmonisierung der Baubegriffe	22
2.6 Mehrwertausgleich	23
2.7 Umwelt	24
2.7.1 Boden	24
2.7.2 Naturgefahren	25
2.7.3 Revitalisierungsplanung Chimlibach	26
2.7.4 Gewässer- und Grundwasserschutz	27
2.7.5 Lokalklima	28
3 Raumentwicklungskonzept	30
4 Revisionsinhalte	32
4.1 Hauptstossrichtung der Revision	32
4.2 Kernzonen	33
4.3 Quartiererhaltungszonen	35
4.4 Wohnzonen	35
4.5 Zentrumszonen	38
4.6 Industriezonen	40
4.7 Zone für öffentliche Bauten	41
4.8 Erholungszone Zimikerriet	41
4.9 Arealüberbauungen	43
4.10 Ergänzende Bauvorschriften	43
4.10.1 Grünflächenziffer	43
4.10.2 Spiel- und Erholungsflächen	44



4.10.3	Abstell- und Nebenräume	45
4.10.4	Ökologie und Biodiversität	45
4.10.5	Quartierschwerpunkt Versorgung	46
4.11	Gestaltungsplanpflicht	47
4.11.1	Allgemein	47
4.11.2	Bahnhof Nord	52
4.11.3	Ifang	53
4.11.4	Bahnstrasse	54
4.11.5	Bahnhof Süd	55
4.11.6	Zimikerriet	56
4.11.7	Langä Blätz	57
4.12	Anpassung der Begriffe gemäss PBG	58
5	Mehrwertprognose	61
6	Auswirkungen der Revision	62
6.1	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	62
6.1.1	Stossrichtung	62
6.1.2	Bauliche Dichte und Hochhäuser	62
6.1.3	Nutzungsdichte	63
6.1.4	Mindestanteile Wohn- und Arbeitsnutzungen	64
6.1.5	Regionale Arbeitszonen	65
6.2	Gemeindeentwicklung	65
6.2.1	Bauzonenentwicklung	66
6.2.2	Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung	68
6.2.3	Kommunale Arbeitszonenbewirtschaftung	68
6.3	Wirtschaftliche Auswirkungen	70
6.4	Auswirkungen auf die Umwelt	70
7	Beilagen	73
A	Anhang	74
A1	Berechnungstabelle	74
A2	REK Gesamtkarte	76
A3	Mehrwertprognose	78

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Vorgaben der überkommunalen Richtpläne erfüllt	Die vorliegende Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region.
Planung über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt	Mit dem «Masterplan 2050 Raum Uster-Volketswil und der «Vertiefungsstudie Schwerzenbach-Volketswil» wurde die Stossrichtung der Teilrevision über die Gemeindegrenze hinweg eingeordnet und insbesondere mit der Gemeinde Volketswil abgestimmt.
Teilrevision fusst auf gesamtheitlicher Betrachtung	Durch die gesamtheitliche Betrachtung aller raumrelevanten Themen (Siedlung, Verkehr und Umwelt) konnten gezielt entsprechende Konzepte entwickelt und planerische Massnahmen umgesetzt werden.
Qualitatives Wachstum nach Innen steht im Vordergrund	Die enthaltenen Um- und Aufzonungen im Bahnkorridor bezwecken eine qualitätsorientierte Innenentwicklung im Sinne der Vorgaben für die «urbane Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept. Mit dem Fokus auf das Bahnhofsgebiet wird das grösste Potenzial für eine Entwicklung nach Innen ausgeschöpft.
Mehrwerte für die Bevölkerung	Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zweckmässig und verhältnismässig ist. Sie führt insgesamt zu einer haushälterischen Bodennutzung und nutzt das Potenzial der bevorstehenden Siedlungsumstrukturierung, Mehrwerte für die Bevölkerung zu schaffen. Diese können durch ein gutes Versorgungsangebot, die geförderte Lebendigkeit im Quartier, die Modernisierung des Wohnangebots, die Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie die Möglichkeit für den Ausbau von Fuss- und Radwegen erzielt werden. Die aktive Lenkung der Siedlungsentwicklung, die lokale Siedlungsaufwertung sowie das Ermöglichen von Entwicklungsoptionen für die Zukunft werden als Chance für alle Einwohnenden aufgefasst.

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Rechtskräftiger Nutzungsplan	Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 12. April 1996 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996 genehmigt. Die letzten Änderungen betreffend die Bestimmungen in den Kernzonen sowie zum kommunalen Mehrwertausgleich wurden von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 2017 resp. 18. Juni 2021 festgesetzt und mit Verfügung Nr. ARE/1179/2017 vom 22. November 2017 resp. ARE/1020/2021 vom 28. September 2021 genehmigt.
Raum Uster-Volketswil: Masterplan 2050	Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden so genannten Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» stattfinden. Das Gebiet Uster-Volketswil (inkl. Schwerzenbach) liegt in diesen Räumen und ist daher bedeutend für die langfristige Raumentwicklung des Kantons Zürich. Im Rahmen einer Gebietsplanung wurde das Potenzial für die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Raum Uster-Volketswil untersucht. Im Zentrum standen dabei die Koordination der Siedlungsentwicklung zwischen den Gemeinden und die Abstimmung mit der übergeordneten Verkehrsplanung. Die wichtigsten Elemente wurden in einem Masterplan festgehalten. Die Erarbeitung des Masterplans Uster-Volketswil hat gezeigt, dass sich die Einschätzung der qualitativen und quantitativen Potenziale der Siedlungsentwicklung nach innen anspruchsvoll gestaltet.
Anlass Vertiefungsstudie	Deshalb haben die Gemeinden Volketswil und Schwerzenbach mittels einer Vertiefungsstudie evaluiert, wo welche ortsverträgliche Innenentwicklung angestrebt wird. Im Vordergrund stand ein grosszügig gefasster Perimeter rund um den Bahnhof Schwerzenbach. Die Erarbeitung ist mit einem breiten Mitwirkungsverfahren erfolgt. Der Gemeinderat Schwerzenbach hat vom Schlussbericht vom 13. April 2018 zur Vertiefungsstudie mit Beschluss Nr. 101 vom 17. April 2018 zustimmend Kenntnis genommen.
Raumentwicklungskonzept REK Gemeinde Schwerzenbach	Damit die Ergebnisse als Grundlage für die Entwicklung der ganzen Gemeinde dienen können, sind die Überlegungen der Vertiefungsstudie im Sinne einer Gesamtschau auf das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt und im Raumentwicklungskonzept REK vom 4. Juli 2019 zusammengefasst worden.

1.2 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision

Planungsinstrumente	Mit der vorliegenden Vorlage werden die folgenden Planungsinstrumente revidiert: - Überarbeitung Bau- und Zonenordnung - Überarbeitung Zonenplan
Teilrevision Mehrwertabgabe vorgezogen	Die Teilrevision zur Mehrwertabgabe wurde vorgezogen. Die Vorlage wurde am 18. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt, anschliessend durch die Baudirektion genehmigt und in Kraft gesetzt. Somit ist der Abschnitt zum kommunalen Mehrwertausgleich nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.
Parkplatzverordnung PPV	Parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung wurde die Parkplatzverordnung überarbeitet. Zusätzlich wurde neu ein Reglement zur Parkierung auf öffentlichem Grund erarbeitet. Die genannten Planungen wurden mit der Bau- und Zonenordnung zusammen erarbeitet und koordiniert. Die revidierte Parkplatzverordnung wurde am 18. Juni 2021 durch Gemeindeversammlung festgesetzt.
Erläuternder Bericht wird nicht festgesetzt	Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Transparenz und dem Verständnis der vorgesehenen Änderungen. Er wird nicht durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

1.3 Zielsetzung

grundeigentümergebundene Umsetzung	Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung können die getroffenen kommunalen Ansätze und Ziele, welche im Raumentwicklungskonzept definiert wurden, grundeigentümergebunden festgesetzt werden.
------------------------------------	---

1.4 Organisation und Partizipation

Gesamtprojektleitung	Die Erarbeitung der Teilrevision wurde durch eine Gesamtprojektleitung GPL, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Schwerzenbach gesteuert. Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen: - Thomas Weber, Gemeindepräsident - Esther Borra, Gemeinderätin - Beat Schüpbach, Gemeinderat - Reto Haltinner, Gemeinderat
----------------------	---

- Karl Rüttsche, Leiter Bau und Liegenschaften
- Linus Furrer, Sachbearbeiter Bau und Liegenschaften

Koordination mit Volketswil Für gewisse Fragestellungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Chimlibach, fanden Koordinationssitzungen mit der Gemeinde Volketswil statt.

Fachexperten Die Gesamtprojektleitung wurde durch die externen Fachleute aus den Bereichen Planung (Planpartner), Verkehr (TEAMverkehr) und Partizipation/Kommunikation (synergo) unterstützt.

Organisation Mit der gewählten Organisation wurde die Struktur aus der Vertiefungsstudie übernommen. Das folgende Diagramm zeigt die Projektorganisation und Partizipation.

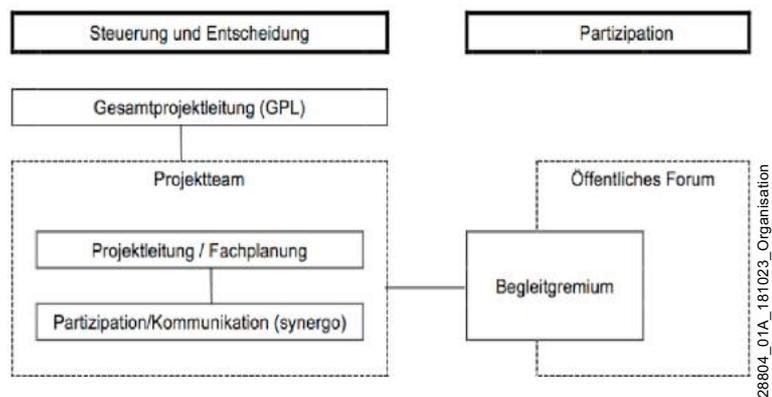


Abb. 1: Projektorganisation und Partizipation

Mitwirkung Aus der Partizipation der Vertiefungsstudie und dem REK konnten bereits gute Erfahrungen gemacht werden. Für die Teilrevision wurde die Mitwirkung ähnlich aufgegleist. Zur Mitwirkung werden sämtliche Veranstaltungen gezählt, welche ausserhalb der offiziellen Planungs- und Bewilligungsprozesse stattfinden.

Begleitgremium Ein wichtiges Ziel war es, die organisierte und die nicht-organisierte Öffentlichkeit von Anfang an am Prozess zu beteiligen. Dreh- und Angelpunkt der Partizipation war das breit zusammengesetzte Begleitgremium, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümer, von Interessenorganisationen, des Gewerbes, der politischen Parteien sowie interessierten Einzelpersonen und kantonalen Fachleuten. Das Begleitgremium ist insgesamt dreimal zusammengekommen und hat im Plenum sowie in Gruppen die Inhalte diskutiert.

Öffentliche Foren Weitere Meilensteine waren drei öffentliche Foren. Die öffentlichen Veranstaltungen dienten jeweils als Auftakt für die darauffolgende öffentliche Auflage oder Gemeindeversammlung. Die Foren sind über die Projektwebseite, die Medien und jeweils einen Flyer, der in alle Haushalte der Gemeinde verteilt worden ist, bekannt gemacht worden.

1.5 Planungsprozess

Ablauf Der Planungsablauf für die Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgt in folgenden Schritten. Die Mitwirkungsveranstaltungen sind *kursiv* hervorgehoben.

was	wann
<i>Begleitgremium 1</i>	<i>24. August 2020</i>
<i>Begleitgremium 2</i>	<i>22. September 2020</i>
<i>Öffentliches Forum 1¹</i>	<i>4. November 2020</i>
<i>Begleitgremium 3</i>	<i>9. März 2021</i>
Beschluss Gemeinderat	18. Juni 2021
Kantonale Vorprüfung	Juli. – Nov. 2021
<i>Öffentliches Forum 2</i>	<i>14. September 2021</i>
Öffentliche Auflage (60 Tage)	Sept – Nov. 2021
Überarbeitung der Vorlage	Nov. – Dez. 2021
<i>Öffentliches Forum 3</i>	<i>16. März 2022</i>
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	März 2022
Gemeindeversammlung	30. März 2022
Genehmigung durch den Kanton	ca. Sommer 2022
Publikation der Genehmigung und Eröffnung der Rekursfrist (30 Tage)	ca. Sommer 2022
In Kraft treten	ca. Herbst 2022

Tab. 1: Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess

¹ Der Gemeinderat hat beschlossen, basierend auf der verschärften Situation durch Covid-19 und den Weisungen des Bundesrats, das öffentliche Forum 1 nicht durchzuführen. Anstelle der Veranstaltung wurde zum Auftakt der öffentlichen Auflage des kommunalen Verkehrsplans die Präsentation vertont und auf der Webpage der Gemeinde aufgeschaltet.

1.6 Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung

- Öffentliche Auflage** Die Revision wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zu den Revisionsinhalten äussern und Änderungsanträge einreichen (§ 7 PBG). Die Stellungnahmen zu allen berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen sind in einem separaten Bericht dokumentiert.
- Anhörung** Zudem wurden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Stellungnahme eingeladen. Die Nachbargemeinden begrüsst die Stossrichtung der Revisionsvorlage und stellten fest, dass ihre Interessen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Seitens der Planungsregion gingen ein Antrag zur generellen Definition der Bezugsgrösse der Mindestanteile für Wohn- und Arbeitsnutzungen und ein Antrag zur konkreten Umsetzung der Mindestanteile der Wohn- und Arbeitsnutzungen im regionalen Mischgebiet Nr. 29 ein. Beide Anträge, wurden in die Vorlage eingearbeitet.
- Kantonale Vorprüfung** Parallel dazu erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die Vorlage wurde zum einen auf die Rechts- und Zweckmässigkeit geprüft. Da Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen haben und die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe auf die Richtplanung abgestimmt sein muss, wurde die Vorlage zum anderen auf die Umsetzung der kantonalen und regionalen Vorgaben hin geprüft.

Insgesamt beurteilten die kantonalen Behörden die Revisionsvorlage positiv und würdigten den schlüssigen Aufbau, die Einbettung in den Planungskontext sowie die sorgfältig ausgearbeiteten Anpassungen. Mit Ausnahme von zwei Anliegen wurden alle Anträge und Anmerkungen aus dem Vorprüfungsbericht eingearbeitet.

Es wurde unter anderem angeregt, in den Gebieten Bahnhof Süd und Zimikerriet die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II festzulegen. Begründet wurde das Anliegen damit, dass es aus lärmschutzrechtlicher Sicht nicht zweckmässig erscheine, den Wohnzonen grossflächig die ES III zuzuordnen, wenn reine Wohnsiedlungen möglich sind. Für beide Gebiete besteht die Zielvorstellung jedoch in der Umsetzung einer Mischnutzung, weshalb die ES III gelten soll. Von der verbindlichen Festlegung eines Wohnanteils im Gebiet Bahnhof Süd wurde abgesehen, da der Nicht-Wohnanteil in der angrenzenden Zentrumszone mit 25% bereits sehr hoch ist. Für das Gebiet Zimikerriet wurde ein Gewerbeanteil festgelegt.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass eine Bestimmung in einem bestehenden Gestaltungsplan nicht über die BZO geändert werden könne, sondern dass diese Änderung im Rahmen einer Revision der jeweiligen Gestaltungspläne erfolgen müsste. Konkret geht es um die Gestaltungspläne GP8 Bahnstrasse 23 + 25 und GP10 Ifang-Park, die in den neu eingeführten Zentrumszonen Z6 und Z7 liegen, wo folglich die Bestimmungen der BZO angepasst wurden. Die Vorschriften der beiden Gestaltungspläne enthalten jedoch einen dynamischen Verweis auf die aktuell gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.

Zur Gewährleistung der rechtlichen Grundlage der bestehenden Gestaltungspläne wird in Anlehnung an andere rechtskräftige Bauordnungen an der kritisierten BZO-Bestimmung festgehalten. Der Wortlaut wurde so angepasst, sodass die Gestaltungsplanbestimmungen nicht über die BZO geändert werden.

Anpassung der
Revisionsvorlage

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit möglich, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

1.7 Parallellaufende Planungen

1.7.1 Energieplanung

Die Gemeinde Schwerzenbach weist gemäss kantonalem Energieplan grössere Siedlungsgebiete auf, die sich für eine leitungsgebundene Energieversorgung eignen könnten. Im Rahmen der anstehenden BZO-Revision ist es sinnvoll eine zukunftsfähige Energieversorgung in die Entwicklungsplanung mit einzubeziehen. Die Energieplanung und die entsprechenden Umsetzungsmassnahmen haben zum Ziel, die Energieversorgung möglichst effizient, wirtschaftlich, erneuerbar und zuverlässig zu gestalten, sowie eine Planungssicherheit für Investor*innen zu schaffen. Die Abstimmung der Energieplanung mit der anstehenden Revision der Nutzungsplanung soll eine nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung in der Gemeinde gewährleisten sowie Regelungsmöglichkeiten für die Umsetzung liefern.

Der Gemeinderat hat beschlossen, eine kommunale Energieplanung in Abstimmung mit der BZO-Revision durchzuführen. Die Energieplanung wird voraussichtlich Ende 2022 abgeschlossen sein.

1.7.2 Freiraumkonzept Chimlibach

Handlungsanweisungen REK	<p>Basierend auf dem Raumentwicklungskonzept REK wurde parallel zur Ortsplanungsrevision ein Freiraumkonzept für den Chimlibach erarbeitet. Folgende Handlungsanweisungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des REK formuliert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Potenzial des grosszügigen Freiraums entlang des Chimlibachs im Bereich der Kernzone bzw. Schossacker für Erholungsfunktionen ist auszuloten. - Als Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraums und eine abschnittsweise Projektierung, ggf. teilweise Umsetzung im Zusammenhang mit angrenzenden Baufeldern ist für den Chimlibach ein Freiraumkonzept zu erarbeiten. Das Konzept ist mit der Gemeinde Volketswil abzustimmen und mit dem AWEL zu koordinieren. - Im Zusammenhang mit der Arealplanung des Zimikerriet ist das Freiraumkonzept für den Guntenbach in Bezug auf die sich veränderten Rahmenbedingungen (u.a. Erschliessung, zusätzliche Personenunterführung) zu überprüfen und ggf. anzupassen. Es besteht Koordinationsbedarf mit der Gemeinde Volketswil.
Ortsspezifische Gesamtschau	<p>Sowohl als Grundlage für die Gewässerraumfestlegung als auch für das Freiraumkonzept Chimlibach hat die Gemeinde Schwerzenbach in Absprache mit dem AWEL eine Revitalisierungsplanung in Auftrag gegeben. Mit einem vertieften Variantenstudium und anschliessendem Vorprojekt sollen die Massnahmenvorschläge aus Revitalisierungsplanung, REK und KRV aufeinander abgestimmt und ausgearbeitet werden.</p> <p>Basierend auf dem Variantenstudium konnte Ende 2021 abschnittsweise die Bestvariante für den Raumbedarf des Chimlibachs festgelegt werden.</p>
Planungsstand Freiraumkonzept	<p>Die Anliegen aus der Mitwirkung wurden bestmöglich in die Überarbeitung des Freiraumkonzepts integriert (u.a. Gewässerzugang). Das Konzept wird gegenwärtig auf die Bestvariante der Revitalisierungsplanung abgestimmt.</p>

2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan Zürich (Bundesratsbeschluss vom 29. April 2018) werden folgende Inhalte aufgeführt:

- Umfahrung Schwerzenbach Für die Umfahrung Schwerzenbach wurden lediglich die generelle Lage und der voraussichtliche Realisierungshorizont (langfristig) bestimmt. Die konkrete Linienführung und die bauliche Ausgestaltung ist Sache der Projektierung gemäss Strassengesetzgebung. Die Abklassierung und die Begleitmassnahmen auf der Bahnhof- und Industriestrasse, die für das Erreichen und dauerhafte Sichern der Entlastungswirkung oder zur Begrenzung negativer Auswirkungen eines Strassenbauvorhabens erforderlich sind, bilden einen integralen Projektbestandteil und sind spätestens mit der Inbetriebnahme der Umfahrung zu realisieren. Mit der Erstellung der übergeordneten Netzergänzungen haben die zur Abklassierung vorgesehenen Verbindungsstrassen vorwiegend kommunale Funktionen zu erfüllen. Es wird davon ausgegangen, dass die Umfahrung Schwerzenbach im Zeithorizont dieser Ortsplanungsrevision nicht realisiert wird.
- Freihaltegebiete Eich und Glatt Es werden zwei Freihaltegebiete von kantonalen Bedeutung auf Gemeindegebiet Schwerzenbach festgelegt. In der Vertiefungsstudie hat sich bestätigt, dass die bezeichneten Gebiete grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Die Festlegungen der Freihaltegebiete entsprechen den Vorstellungen des Raumentwicklungskonzepts.
- Schwerzenbach Eich: Siedlungstrennung, Landschaftsbild, ökologische und erholungsbezogene Vernetzung
 - Landschaftsraum Glatt: Siedlungstrennung, ökologische Vernetzung, Landschaftsbild Glatt
- Revitalisierung Chimlibach Die Glatt bildet die Gemeindegrenze zu Fällanden. Der Aufwertung des Flussufers Glattraum kommt besondere Bedeutung zu. Der Chimlibach soll ab der Gleisanlage flussabwärts revitalisiert werden. Die Gewässerrevitalisierung dient dem Hochwasserschutz sowie räumlich differenziert der ökologischen Aufwertung und der Erholungsnutzung und schliesst eine extensive landwirtschaftliche Nutzung nicht generell aus. Der Gewässerabschnitt soll schrittweise durch geeignete Massnahmen in einen naturnahen, arten- und strukturreichen Zustand gebracht werden. Auf Stufe der Gemeinde wird die Gewässerrevitalisierung unterstützt.
- Aktuell läuft die Festlegung des Gewässerraumes für den Chimlibach (vgl. auch Kapitel 2.7.3).

- Wassertransportleitung** Die geplante Wassertransportleitung von Baltenswil nach Schwerzenbach soll mehrheitlich auf der Gemeindegrenze zu Volketswil, im Bachraum des Chimlibachs, zu liegen kommen. Die Leitung ist für die langfristige Funktionsfähigkeit des kantonalen Trinkwasserverbundes erforderlich. Der Karteneintrag dient sowohl der langfristigen Flächensicherung als auch der frühzeitigen Abstimmung mit anderen Vorhaben. Allfällige Konflikte mit Anliegen der Landwirtschaft sowie des Landschafts- und Naturschutzes werden im Rahmen der Projektierung bereinigt. Von einer direkten räumlichen Auswirkung ist nicht auszugehen.
- Laufende Verfahren zum kantonalen Richtplan** Die laufenden Verfahren zum kantonalen Richtplan sehen keinen Änderungen auf Gemeindegebiet vor.



Abb. 2: Auszug kantonalen Richtplan (GIS-ZH, Stand 10.12.2021)

2.2 Regionale Richtplanung

regionale Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Im regionalen Richtplan Glattal (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018) sind folgende Gebiete mit Nutzungsvorgaben festgelegt:

- regionales Zentrumsgebiet Nr. 9 im Bereich Bahnhof, Bahnstrasse und Ifangstrasse;
- regionale Mischgebiete Nrn. 29 und 30 in Bereichen nördlich und südlich des Bahnhofs;
- das regionale Arbeitsplatzgebiet Nr. 11 im Gebiet Eich

laufende Teilrevisionen regionale Richtplanung

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung läuft eine Revision des regionalen Richtplans. Die Delegiertenversammlung der ZPG hat mit dem Beschluss vom 24.06.2020 die Teilrevision 2019 zur Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet.

best	gepl	
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
		Arbeitsplatzgebiet
		Mischgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Eignungsgebiet für Hochhäuser
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Erholungsgebiet
		Gewässerrevitalisierung
		Vernetzungskorridor
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet

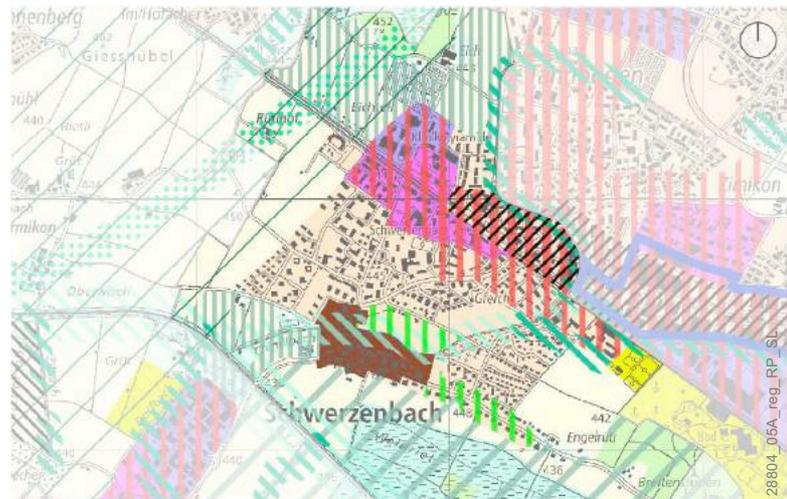


Abb. 3: Auszug regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft (ZPG, Teilrevision 2019, Stand Festsetzung)

Mindestanteile Wohnen und Arbeiten

Innerhalb der Zentrumsgebiete und der regionalen Mischgebiete sind für Wohnen und für Arbeiten jeweils mind. 25 % der Gesamtnutzflächen in der kommunalen Nutzungsplanung eigentümerversicherlich zu sichern.

Grossanlagen mit UVP-Pflicht	Die Gemeinden in der Region Glattal haben den Auftrag, in der Nutzungsplanung Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung (VE-Gebiet) liegen. In Schwerzenbach ist kein regionales VE-Gebiet festgelegt.
Zulässigkeit Hochhäuser	Das regionale Zentrumsgebiet ist überlagert mit dem Eignungsgebiet für Hochhäuser Nr. 10 (vgl. Abb. 4). Die Misch- und Arbeitsplatzgebiete sind gemäss Themenkarte «Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser» zudem als Eventualgebiete für Hochhäuser, die übrige Siedlungsfläche als Ausschlussgebiet festgelegt. In den Eignungsgebieten können über grundeigentümerverbindliche Instrumente (Bau- und Zonenordnung und / oder Gestaltungspläne) Hochhäuser über 40 m und in den Eventualgebieten bis 40 m zugelassen werden.
Gebiete hoher und niedriger baulicher Dichte	Die Gebiete Eichteil und Grabenstrasse sind als Gebiete hoher baulicher Dichte Nr. 42 festgelegt. Dort sind im Rahmen der BZO deutlich höhere Ausnutzungsziffern als die Minimalwerte gemäss § 49a PBG vorzusehen. Hingegen sind die Gebiete entlang der Greifenseestrasse und in der Chimlibachsenke als Gebiete niedriger baulicher Dichte Nrn. 16 und 17 festgelegt, in denen die Unterschreitung der erwähnten Minimalwerte zulässig ist.

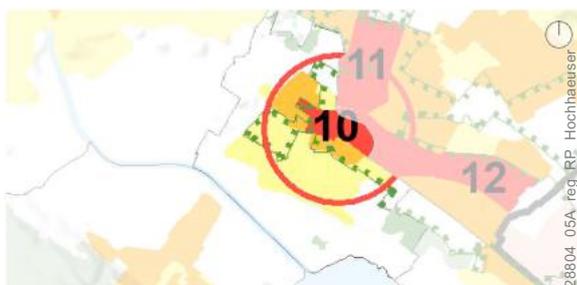


Abb. 4: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Hochhäuser; rot: Eignungsgebiet, orange: Eventualgebiet, gelb: Ausschlussgebiet (ZPG, Teilrevision 2019, Stand Festsetzung)

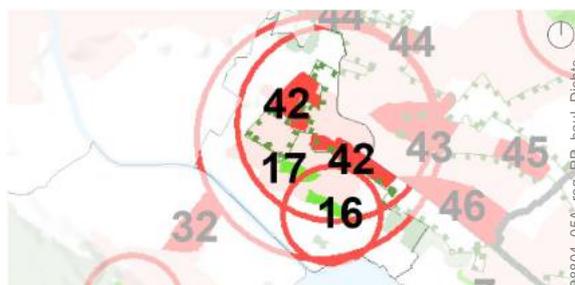


Abb. 5: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Anzustrebende bauliche Dichte; rot: hohe bauliche Dichte, grün: niedrige bauliche Dichte (ZPG, Teilrevision 2019, Stand Festsetzung)

Dichtestufen für angestrebte Nutzungsdichte

Zudem sind Dichtestufen mit wegleitenden Werten für die angestrebte Nutzungsdichte von Einwohner*innen und Beschäftigten in Köpfen pro Hektar Bauzone festgelegt. Die zentralen Bereiche Schwerzenbachs (beidseits der S-Bahnstrecke) liegen in der Dichtestufe «hohe Nutzungsdichte». Dort gelten Dichtewerte von 150–300 K/ha. Die übrigen Siedlungsflächen sind der Dichtestufe «mittlere» und «geringe» Nutzungsdichte mit Werten von 100–150 K/ha resp. 50–100 K/ha zugewiesen. Hinsichtlich der Abgrenzung besteht Anordnungsspielraum. Begründete

Abweichungen sind möglich in Übereinstimmung mit einer qualifizierten Gesamtsicht oder vertieften Betrachtung. Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Vertiefungsstudie Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung», Schlussbericht vom 16. April 2018, und der daraus erlangten differenzierten Einschätzung wurde eine Anpassung der regionalen Richtplanung beantragt (vgl. Teilrevision 2019).²

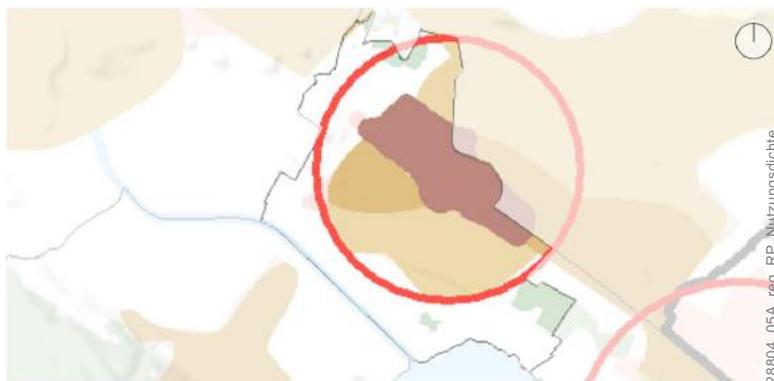
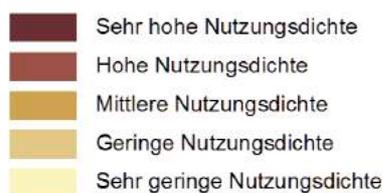


Abb. 6: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Dichtestufen (ZPG, Teilrevision 2019, Stand Festsetzung)

Annahmen Wachstum

Am 29. März 2017 verabschiedeten die Delegierten der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) das RegioROK Glattal 2017 (regionales Raumordnungskonzept) als Fortschreibung des RegioROK Glattal 2011 (Hauptbericht). Die Entwicklungsprognosen (Einwohner und Beschäftigte) für die Jahre 2020 und 2030 wurden basierend auf den Einschätzungen der 14 Verbandsgemeinden aktualisiert. Als Grundlage dienten die Bestandeswerte der Einwohner und Beschäftigten von 2013. Die Prognosen weisen jeweils einen Ober- und Unterwert sowie einen Mittelwert auf. Die Gemeinde Schwerzenbach betrachtet die Prognosewerte nicht differenziert – der Mittelwert ist mit Ober- und Unterwert identisch. Für das Jahr 2030 werden ca. 9'400 Köpfe im Gemeindegebiet prognostiziert.

Prognosewerte

	2013	2020	2030
Einwohner E	4'953	5'400	6'000
Beschäftigte B	3'025	3'200	3'400
Köpfe K (E+B)	7'978	8'600	9'400

Tab. 2: Entwicklungsprognose 2020 / 2030, gemäss RegioROK Glattal 2017

² Der regionale Richtplan beinhaltet im Kap. 2.6.3 wegleitende Orientierungshilfen zur Bestimmung des Verhältnisses von Nutzungsdichte zu baulicher Dichte innerhalb der Gebiete hoher baulicher Dichte.

- Ortsbild Schwerzenbach Die Kernzone Schwerzenbach ist als schutzwürdiges Ortsbild Nr. 4 von regionaler Bedeutung im Richtplan festgelegt.
- regionales Erholungsgebiet Fussballplätze «Zimikerriet» Im Zusammenhang mit der Sportanlage «Milandia» sind die bestehenden Fussballplätze «Zimikerriet» als regionales Erholungsgebiet Nr. 9 gesichert. Es besteht die Absicht die bestehende Sportanlage «Zimikerriet» zu vergrössern. Als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Fussballplätze hat die Gemeinde Schwerzenbach der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) beantragt, das bestehende Erholungsgebiet nach Süden hin zu erweitern. Die Gemeinde hat für eine verträgliche Einbettung in die Landschaft zu sorgen.
- Vernetzungskorridor Zürichberg – Wangenerwald Die Gebiete Eichteil und Rütihof sind als Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5 festgelegt, welches zusätzlich vom regionalen Vernetzungskorridor Nr. 12 gequert wird. Auf Basis dieser Einträge soll die Durchlässigkeit zwischen dem Zürichberg und dem Wangenerwald erhalten und gefördert werden.
- Umgestaltung Ortsdurchfahrten Mit der Nr. 26 sind die Abschnitte Bahnhofstrasse / Dorfstrasse und Fällandenstrasse / Greifenseestrasse für eine Umgestaltung des Strassenraums vorgesehen. Insbesondere bei der Umgestaltung von Ortsdurchfahrten und bei der Erarbeitung flankierender Massnahmen zur Kanalisierung des Verkehrs auf den Hauptachsen sollen die Gemeinden mitwirken, federführend wird i.d.R. der Kanton sein.
- Bahnhof Schwerzenbach und Bustrasse Der Bahnhof Schwerzenbach soll im Zusammenhang mit dem Bushof zu einer multimodalen Drehscheibe aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang sollen die Gemeinden die erforderlichen Massnahmen ergreifen, um Trassees für den regionalen Busverkehr sowie deren Anlagen im Bereich kommunaler Strassen freizuhalten. Als eines der Ergebnisse der Vertiefungsstudie Volketswil-Schwerzenbach wurde die ÖV-Achse Riedstrasse definiert. Sie ist eine wichtige Orientierungsachse und dient der räumlichen Anbindung der Gebiete nördlich des Bahnhofs. Mit der Umstrukturierung des Zentrumsbereichs sollen für eine Fortführung der Orientierungsachse entsprechende Flächen ausgeschieden werden. Das räumliche Entwicklungskonzept REK sieht vor, ein allfälliges ÖV-Trasse zwischen dem Flugplatzrand und dem Bahnhof Schwerzenbach durch die Riedstrasse zu führen. Eine Fortführung entlang der S-Bahn Gleise bis zur Haltestelle Volkiland ist denkbar. Gestützt auf das gemeindeübergreifende Verständnis wurde für die Raumsicherung dieser ÖV-Achse bei der Zürcher Planungsgruppe Glattal ein entsprechender Antrag gestellt. Auch soll der Bedarf an Veloabstellplätzen bei wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs geprüft werden. Im Zusammenhang mit dem Bahnhof ist die bestehende Parkierungsanlage für Zentrumsfunktionen und für P+R im regionalen Richtplan gesichert.

diverse Netzergänzungen für den Langsamverkehr gemäss kantonalem Velonetzplan und Fil Vert / Fil Bleu

Im regionalen Richtplan sind – basierend auf dem kantonalen Velonetzplan und auf dem regionalen Konzepten Fil Vert / Fil Bleu – diverse Abschnitte bezeichnet, die entweder tatsächliche Lücken im Netz darstellen oder deren Zustand nicht den angestrebten Standards entspricht. Entsprechende Massnahmen werden im Gesamtverkehrskonzept definiert. Sie bedürfen der Koordination von Kanton, Region und Gemeinde.

Ortsgüteranlage als wichtige logistische Einrichtung

Die bestehende Ortsgüteranlage ist im regionalen Richtplan gesichert, um möglichst viel Güterverkehr über die Schiene abzuwickeln. Der Fortbestand ist von übergeordnetem Interesse.

gemeindeübergreifende Infrastrukturen

Die bestehende Zuleitung zur ARA Bachwis, Fällanden ist von übergeordneter Bedeutung, da deren Funktion gemeindeübergreifend ist. Dies ist im Rahmen der Generellen Entwässerungsplanung berücksichtigt worden.

-  Verbindungsstrasse
-  Abklassierung Verbindungsstrasse
-  Umgestaltung Strassenraum
-  Radweg
-  Bei Ersatz aufzuhebender Radweg
-  Veloparkierungsanlage
-  Fuss- / Wanderweg
-  Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
-  Bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / V
-  Reitweg
-  Bustrasse
-  Wichtige Haltestelle
-  Güterumschlag
-  Anschlussgleis

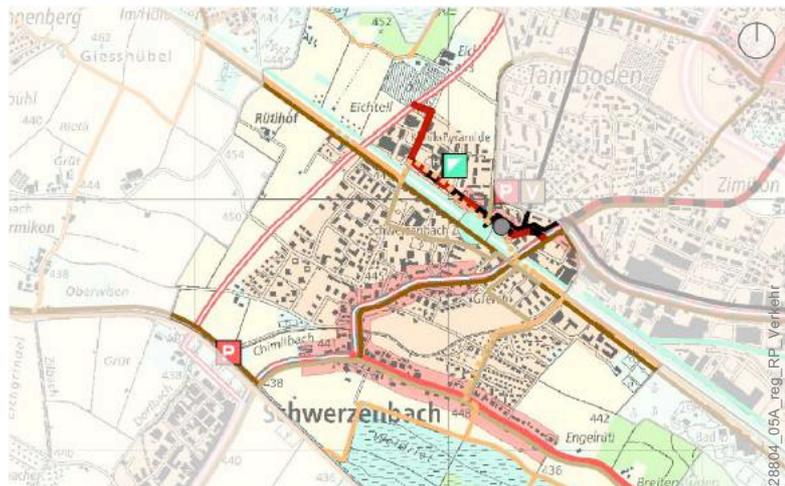


Abb. 7: Regionaler Richtplan Glattal 2017, Karte Verkehr (ZPG, Teilrevision 2019, Stand Festsetzung)

-  Abwasserreinigungsanlage
-  Regenbecken
-  Schmutz- oder Mischwasserleitung

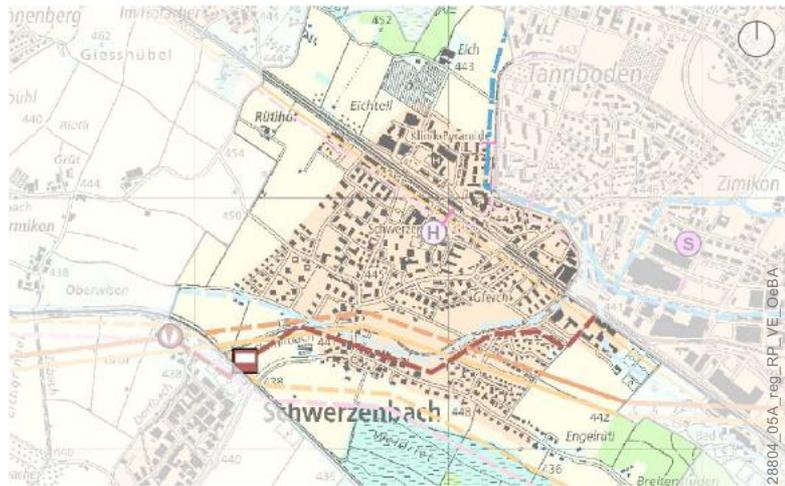


Abb. 8: Regionaler Richtplan Glattal 2017, Karte Ver- / Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen (ZPG, Teilrevision 2019, Stand Festsetzung)

2.3 Kommunale Richtplanung

Kommunaler Richtplan Siedlung Der kommunale Siedlungsplan aus dem Jahr 1984 wurde aufgehoben. Die Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgt basierend auf dem Raumentwicklungskonzept (vgl. Kap. 3).

Kommunaler Richtplan Verkehr Der kommunale Richtplan Verkehr vom 30.06.2006 (BDV/ Nr. 179/06) wurde basierend auf dem kommunalen Gesamtverkehrskonzept GVK vom 4. Juli 2019 überarbeitet. Die Revision wurde von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2021 festgesetzt.³

Der Richtplan koordiniert alle räumlich relevanten Tätigkeiten und ist behördenverbindlich, aber weder parzellenscharf noch grundeigentümerverbindlich. Er stellt sicher, dass die Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgt.

Der durch die Umstrukturierung voraussichtlich anfallende Mehrverkehr soll möglichst über den öffentlichen Verkehr und den Fuss- sowie den Veloverkehr abgewickelt werden. Es wird einerseits eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und ein konkurrenzfähiges ÖV-Angebot angestrebt. Andererseits werden «Fokusgebiete für autoarme Nutzungen definiert». In diesen wird angestrebt, die Zahl der Parkfelder für Wohnnutzungen auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren.

Kommunales Naturschutzinventar Im kommunalen Naturschutzinventar sind die naturnahen Landschaftselemente mit standortgemässer Flora und Fauna erfasst. Das Inventar ist das Ergebnis einer Bestandesaufnahme, welche in den Sommerperioden 2010/11 vorgenommen wurde. Das Inventar umfasst folgende Naturschutzobjekte:

- Trockenstandorte
- Nassstandorte und stehende Gewässer
- Hecken, Gehölze
- Obstgärten
- Einzelbäume / Baumgruppen
- Fliessgewässer
- Schützenswerte Landschaftsabschnitte / Geomorphologie

Mit Ausnahme des Obstbaumgartens Chropfacher, der sich im Gebiet Bahnhof Süd befindet, drei Einzelbäumen in der Zone W2 (Halden) und Baumhecken mit Saum an der Gfennstrasse befinden sich alle Objekte ausserhalb der Bauzonen.

³ Genehmigung durch die Baudirektion noch ausstehend (Stand Januar 2022)

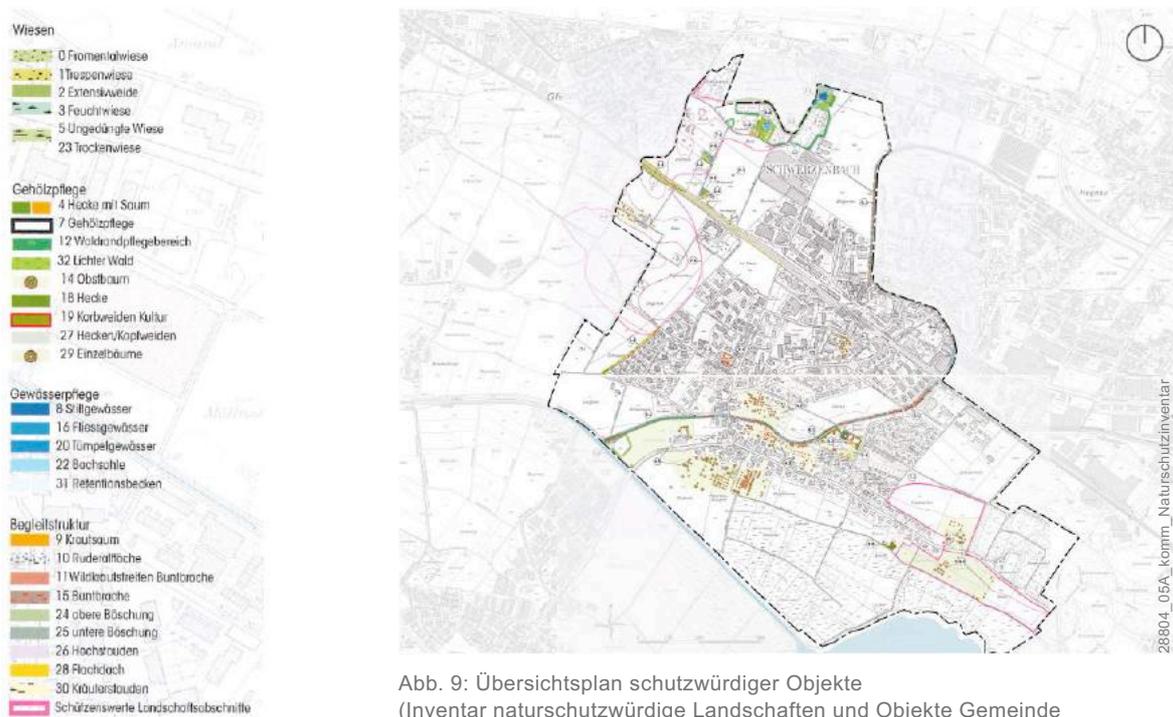


Abb. 9: Übersichtsplan schutzwürdiger Objekte
(Inventar naturschutzwürdige Landschaften und Objekte Gemeinde Schwerzenbach, Oktober 2011)

Mit dem Inventar wird die Schutzwürdigkeit der Objekte dokumentiert. Der tatsächliche Schutz erfolgt erst durch entsprechende Massnahmen des Planungsrechts. Basierend auf konkreten Entwicklungsabsichten werden mit den Grundeigentümern Pflegevereinbarungen getroffen.

2.4 Parkplatzverordnung

Parkplatzverordnung

Die Parkplatzverordnung PPV vom 12. April 1996, vom RR mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996 genehmigt, wird basierend auf dem kommunalen Richtplan Verkehr überarbeitet. Die Revision wurde von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2021 festgesetzt.⁴

Detaillierte Ausführungen betreffend der Revision der Parkplatzverordnung können dem Planungsbericht zur PPV entnommen werden. Die Inhalte der Parkplatzverordnung sind mit der Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Nachfolgend werden wesentlichen Inhalte mit Koordinationsbedarf aufgeführt.

⁴ Genehmigung durch die Baudirektion noch ausstehend (Stand Januar 2022)

- Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist in den Umstrukturierungsgebieten der minimale Parkplatzbedarf auszuweisen.
- In einem Mobilitätskonzept sind mobilitätslenkende Massnahmen auszuweisen.
- Fahrzeugähnliche Geräte und Kinderwagen sind im Bereich des Eingangs vorzusehen.

2.5 Harmonisierung der Baubegriffe

Anlass Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Entsprechend wurden u.a. das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG sowie deren Verordnungen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Soweit die geänderten Bestimmungen noch nicht wirksam sind, gelten an deren Stelle die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen.

Nachvollzug Gemeinde Die geänderten Bestimmungen werden im Rahmen dieser Vorlage für die Gemeinde Schwerzenbach nachvollzogen und in der Bau- und Zonenordnung angepasst⁵. Der Nachvollzug wird im Kapitel 4.12 erläutert.

Schwerzenbach

⁵ Weitere Informationen zur PBG-Anpassung können der Webpage des Kantons Zürich entnommen werden. (<https://www.zh.ch/de/plannen-bauen/baubewilligung/infos-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-baubegriffe.html>)

2.6 Mehrwertausgleich

Anlass Revision MAG	<p>Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71% der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Gesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von 0 % bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.</p>
Festsetzung durch Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021	<p>Die Teilrevision zum Mehrwertausgleich⁶ ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Ziel der vorgezogenen Teilrevision war es, dass die Bestimmungen zur Erhebung der kommunalen Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der vorliegenden Revision bereits zur Rechtskraft erwachsen sind.</p> <p>Die BZO wurde wie folgt ergänzt:</p> <p>Art. 45</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>Art. 46</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>
Mehrwertprognose	<p>Im Kapitel 5 wird die gesamthafte Mehrwertprognose basierend auf lokalen Erfahrungswerten geschätzt.</p>

⁶ Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021

2.7 Umwelt

2.7.1 Boden

Die Einzonung des Fussballplatzes Zimikerriet von Freihaltezone in die Erholungszone betrifft Fruchtfolgeflächen (landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse 6). Für die Fläche liegen keine Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen vor, weshalb sie für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet ist.

Hinweisflächen für anthropogene Böden

Grösse der Hinweisfläche

- < 2 ha
- 2 - 10 ha
- > 10 ha

Schaffung neuer FFF

- ▨ i.d.R. möglich
- ▨ i.d.R. nicht möglich

Fruchtfolgeflächen (FFF)

- FFF
- bedingt FFF

Nutzungsplanung

- bestehende Bauzonen
- Gebiet Zimikerriet

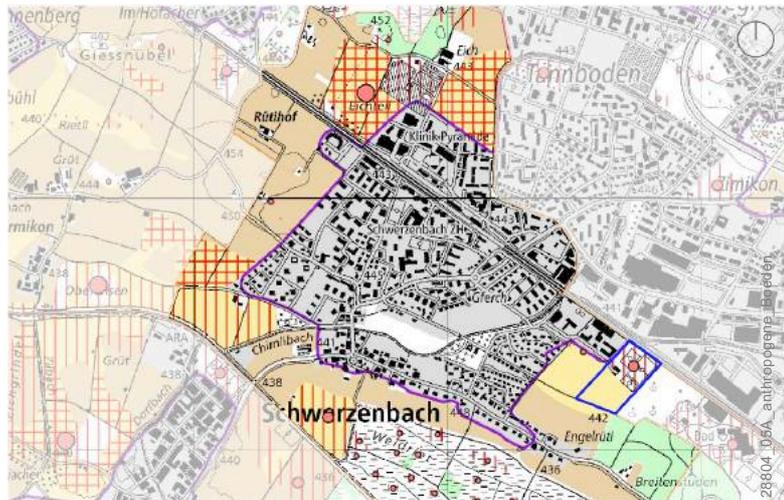


Abb. 10: Auszug Hinweiskarte anthropogene Böden (GIS-ZH)

Nutzungseignungsklassen

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
- 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
- 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
- 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
- 7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
- 8 - Wiesland (wegen Nässe nur zum Mahen geeignet)
- 9 - Extensives Wies- und Weideland
- 10 - Streuland

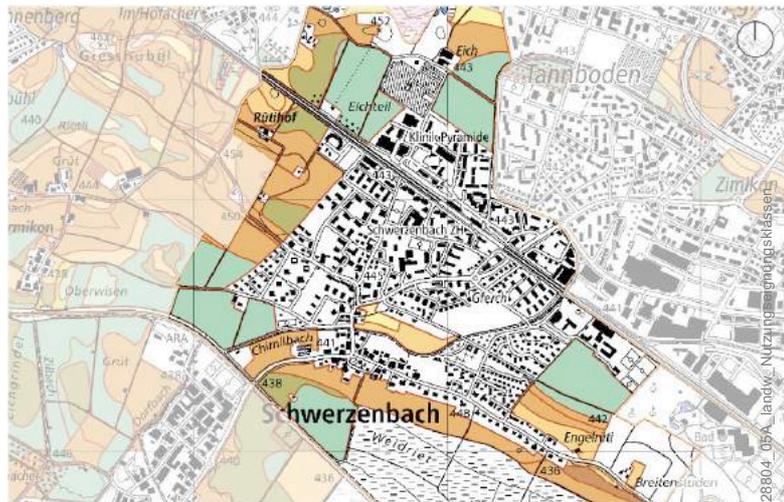


Abb. 11: Auszug landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (GIS-ZH)

2.7.2 Naturgefahren

Im Bereich Zimikerriet sowie entlang des Chimlibachs (Gebiet Gferch) bestehen eine geringe sowie eine Restgefährdung durch Hochwasser. Weitere Gebiete, bei welchen eine Gefährdung durch die Glatt besteht, befinden sich im Süden ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Synoptische Gefahrenkarte

■ erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
■ mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
■ geringe Gefährdung	Hinweisbereich
 Restgefährdung	Hinweisbereich
 Keine Gefährdung	



Abb. 12: Auszug Naturgefahrenkarte (GIS-ZH)

Im bestehenden Siedlungsgebiet liegt an einigen Stellen eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss vor.

Oberflächenabfluss

■ $0 < h \leq 0,1$ Fliesstiefe in [m]
■ $0,1 < h \leq 0,25$ Fliesstiefe in [m]
■ $0,25 < h$ Fliesstiefe in [m]
■ Gletscher
■ Gewässer

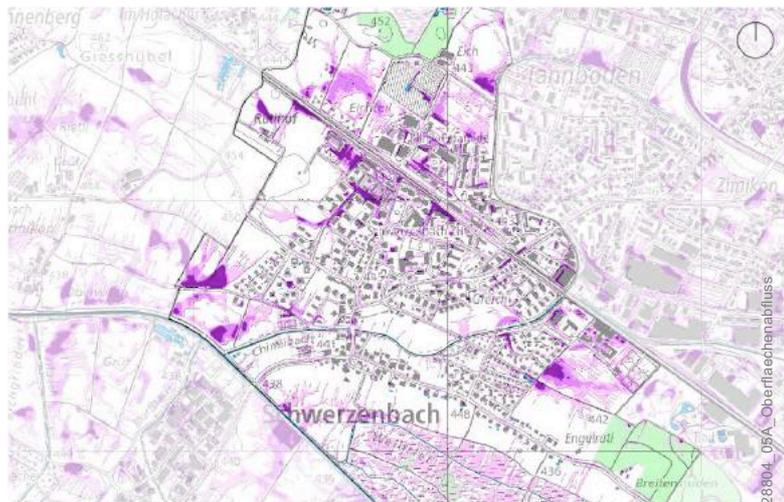


Abb. 13: Auszug Karte Oberflächenabfluss (GIS-ZH)

2.7.3 Revitalisierungsplanung Chimlibach

Handlungsanweisungen betreffen Chimlibach	Grundlagen für die vorliegende Revision der BZO bilden unter anderem das kommunale Raumentwicklungskonzept (REK) und der kommunale Richtplan Verkehr (KRV). Die Handlungsanweisungen beider Dokumente betreffen auch den Chimlibach, welcher im Unterlauf zwischen der Mündung in die Glatt und dem Bahntrasse ein kantonales Gewässer ist und im Oberlauf das kommunale Grenzgewässer zu Volketswil darstellt.
Revitalisierungsplanung und Gewässerraumfestlegung am Chimlibach	Der Unterlauf des Chimlibachs, d.h. der kantonale Abschnitt, gehört zur 1. Priorität der Revitalisierungsplanung Kanton Zürich. Revitalisierungsmassnahmen sollen im Zeitraum 2015 bis 2035 umgesetzt werden. Seit 2018 bzw. 2020 läuft die Gewässerraumfestlegung im kantonalen bzw. kommunalen Abschnitt. Bei der Gewässerraumfestlegung wird eine ortsspezifische Gesamtschau verlangt, wobei auch Bedürfnisse von Siedlungs- und Landschaftsentwicklung berücksichtigt werden sollen. Der Gewässerraum ist in Abstimmung mit der Revitalisierungsplanung, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung (inkl. Erholungsnutzung) festzulegen. Die Sicherung der Freiräume entlang des Chimlibachs ist Teil der Gewässerraumfestlegung, welche unabhängig von der BZO erfolgt.
Revitalisierungsprojekt zur Koordination und Konkretisierung der Planungsvorhaben	<p>Mit einem vertieften Variantenstudium und anschliessendem Vorprojekt sollen die Massnahmenvorschläge aus Revitalisierungsplanung, REK und KRV aufeinander abgestimmt und ausgearbeitet werden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass am Chimlibach die raumplanerischen Vorhaben deckungsgleiche Ziele verfolgen. Dies betrifft insbesondere auch die laufenden Gewässerraumfestlegungen, welche sich auf das Vorprojekt abstützen können und dadurch eine zielgerichtete Festlegung ermöglichen.</p> <p>Das Variantenstudium als wichtige Grundlage für das Freiraumkonzept Chimlibach sowie für das Vorprojekt Chimlibach wurde Ende 2021 abgeschlossen.</p>

- Gemeindegrenze
- Aufwertung Chimlibach und Guntenbach
- Einbindung Freiraum in Siedlungskörper
- Verbindungsfreiräume (Orts- und Orientierungsachse)
- Zentrumsbezogene Freiräume: Plätze
- Zentrumsbezogene Freiräume: Freiraumkorridore
- Siedlungsrand aufwerten
- Freihalte- und Erholungsgebiete
- Wald
- Landwirtschaftsgebiet / kom. LW-Zone
- Unterführungen Bahnlinie (bestehend/geplant)
- Quartierschwerpunkt
- Verwaltung
- Schule / Kindergarten
- Sportanlage (bestehend / geplant)
- Schrebergärten
- Friedhof

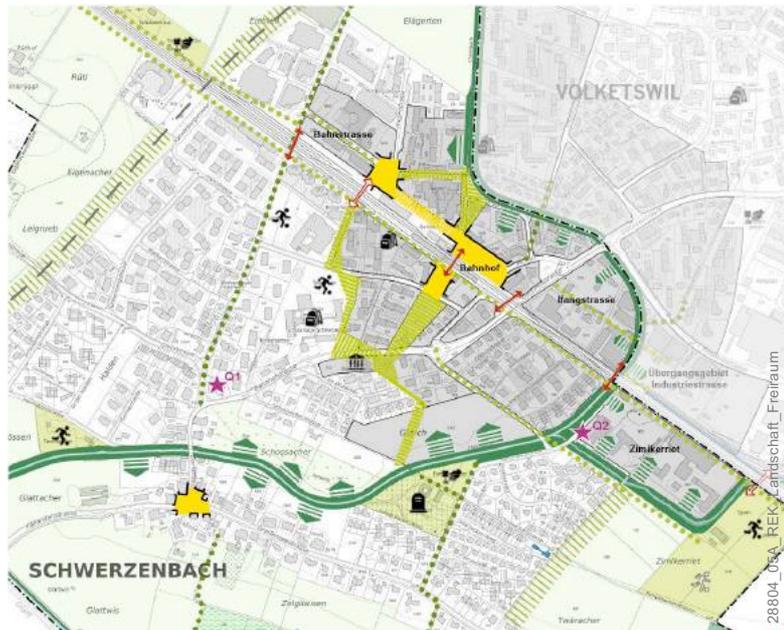


Abb. 14: Auszug Raumentwicklungskonzept, Landschaft und Freiraum vom 4. Juli 2019

2.7.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

Rund die Hälfte der Bauzone der Gemeinde Schwerzenbach befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, der die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete bezeichnet.

Gewässerschutzbereiche

- Gewässerschutzbereich Ao (rechtskräftig)
- Gewässerschutzbereich Au (rechtskräftig)
- Zuströmbereich Zu (projektiert)
- Übrige Bereiche üB

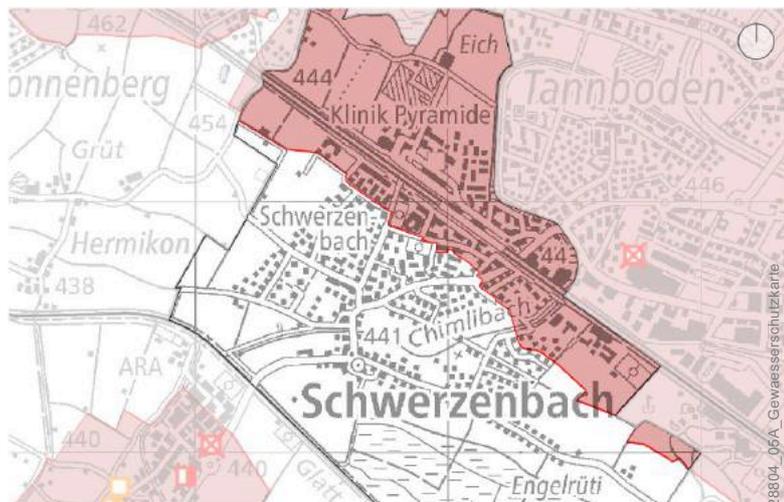


Abb. 15: Auszug Gewässerschutzkarte (GIS-ZH)

Dieser Bereich ist in der Grundwasserkarte dem «Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernetz» zugeordnet.

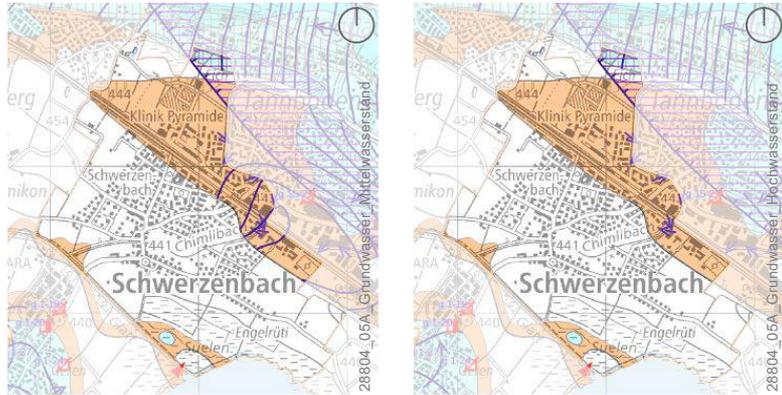


Abb. 16 und Abb. 17: Auszug Grundwasserkarte, Mittelwasserstand (links) und Hochwasserstand (rechts) (GIS-ZH)

2.7.5 Lokalklima

Der Klimakarte zeigt das typische Muster einer Wärmebelastung in den bebauten Gebieten. Das bahnhofsnahe Gebiet weist eine sehr starke und der Grossteil der übrigen Siedlungsgebiete eine starke Wärmebelastung auf.

Wärmebelastung (PET)

- keine
- schwach
- mässig
- stark
- sehr stark
- extrem

Aufenthaltsqualität von Grünflächen,

- sehr gering
- gering
- mässig
- hoch

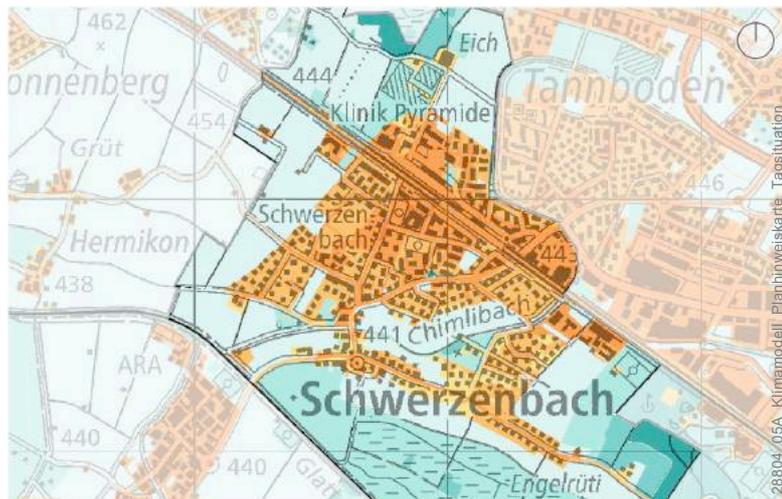


Abb. 18: Auszug Planhinweiskarte Klimamodell, Tagessituation 14 Uhr (GIS-ZH)

Die Kaltluftleitbahn verläuft entlang des Chimlibachs. Vor allem das südliche Gemeindegebiet liegt im Kaltluftwirkungsbereich.

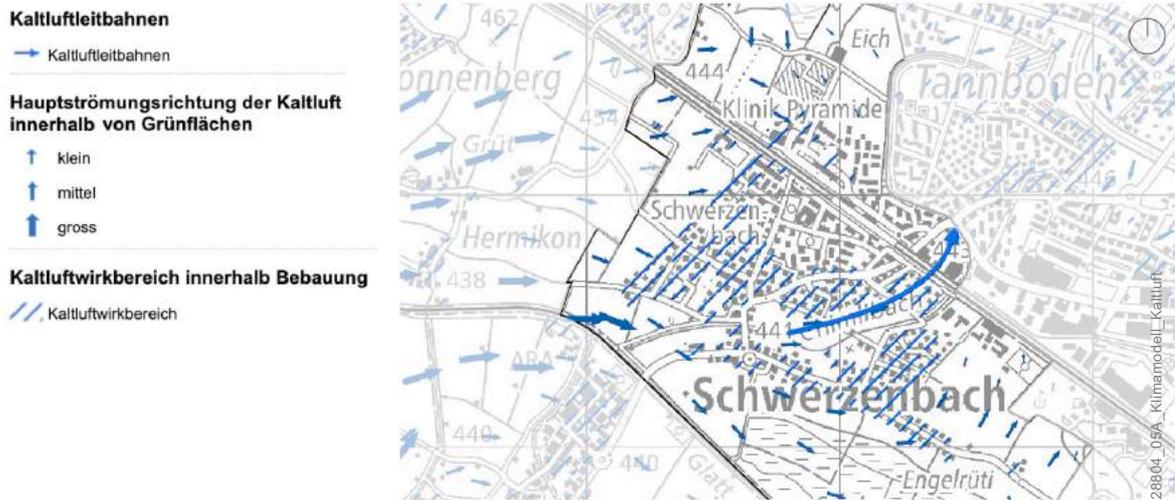


Abb. 19: Auszug Planhinweiskarte Klimamodell, Karte Kaltluft (GIS-ZH)

3 RAUMENTWICKLUNGSKONZEPT

REK als Grundlage für die BZO-Revision

Das Raumentwicklungskonzept (REK) zeigt im Sinne einer Gesamtschau, wie und wo sich die Gemeinde Schwerzenbach bis 2035 entwickeln soll. Es basiert auf den Ergebnissen der Vertiefungsstudie «Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung».

Das REK wurde vom Gemeinderat am 19. August 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen und dient als Grundlage für die Ortsplanungsrevision (vgl. Beilage).

Die Karte zeigt die Gesamtstrategie des Räumlichen Entwicklungskonzepts.

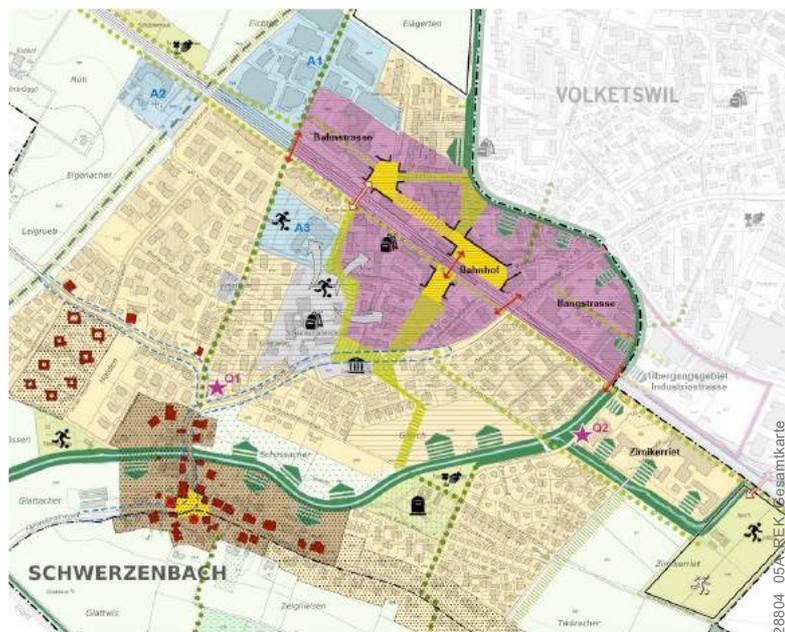


Abb. 20: Gesamtkarte REK vom 4. Juli 2019

Zielsetzungen REK

Die Hauptstossrichtungen des REK lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach Innen und mit hoher Qualität.
- Ein tragfähiges Freiraumgerüst schafft die Voraussetzung für den Siedlungsumbau.
- Die notwendige Modernisierung des Wohnungsbestandes fokussiert auf die Bereiche im Bahnkorridor und entlang des Chimlibachs.
- Mittels markanten Aufzonungen im Bahnkorridor wird eine bauliche Erneuerung begünstigt. Im Zuge dessen wird eine

qualitative Aufwertung (Visitenkarte) mit Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte erzielt.

- Eine Nutzungsänderung im Zimikerriet bildet einen weiteren Schwerpunkt des Siedlungsumbaus.
- Die zusätzliche Nachfrage nach Mobilität soll grundsätzlich von ÖV, Fuss- und Veloverkehr aufgenommen werden. Dafür sollen eine ÖV- Achse in der Riedstrasse gesichert und das Fuss- und Velonetz gestärkt werden. Zur Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs gelangt das Prinzip «Stadt der kurzen Wege» zur Anwendung.

Handlungsanweisungen BZO Verschiedene Handlungsanweisungen des REK werden in der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnungen umgesetzt.

4 REVISIONSINHALTE

Sämtliche Inhalte der Teilrevision werden nachfolgend erläutert.

4.1 Hauptstossrichtung der Revision

Qualitatives Wachstum nach
Innen steht im Vordergrund

Die vorliegende Teilrevision der BZO basiert auf einer Siedlungsentwicklung nach Innen. Sie bedingt eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung bestehender Siedlungsgebiete. Damit diese angestrebte Entwicklung in einer hohen Qualität erfolgt, weisen die von einer planerischen Massnahme betroffenen Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht auf.

Die Gestaltungsplanpflicht ist an umfangreiche Zielsetzungen geknüpft. Mit der Erreichung dieser Ziele, insbesondere auch eine besonders gute Gesamtwirkung der Bauten, Anlagen und Umgebung, in Bezug auf das eigene Areal und die Nachbarschaft, kann eine qualitative Umstrukturierung des Siedlungsgebiets mit Mehrwerten für die Bevölkerung gewährleistet werden.

Revision fokussiert
auf das Bahnhofsgebiet

Während das REK ein für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets umfangreicheres Gebiet beinhaltet, fokussiert die vorliegende Revision primär auf die Umstrukturierung des Bahnhofsgebiets. Damit sind die Gebiete von den planerischen Massnahmen betroffen, die das grösste Potenzial für eine Entwicklung nach Innen und für eine Aufwertung des Siedlungsgebiets aufweisen.

- Gemeindegrenze
- Umstrukturieren
- Weiterentwickeln
- stabile Gebiete
- Bewahren
- ||||| nicht überbaute Bauzone
- Denkmalschutzobjekt (kant. und reg.)
- Inventarisierte Gebäude

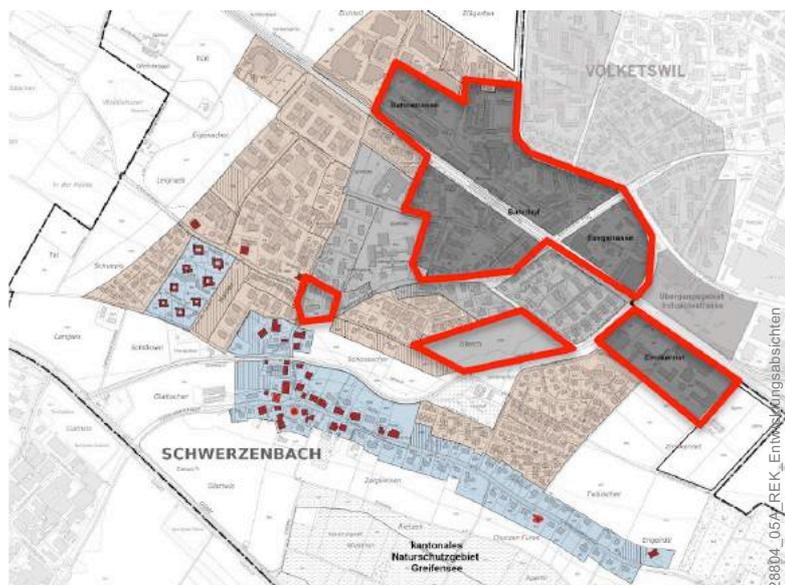


Abb. 21: Siedlungsumstrukturierung gemäss REK mit von der Revision betroffenen Gebieten (rote Linie)

Durch die fokussierte Entwicklung des Bahnhofsgebiets werden im Gegenzug weite Teile der Gemeinde und deren soziales Gefüge kaum verändert.

Weiterentwicklung für nächste Revision zurückgestellt	Übrige Gebiete, für welche gemäss REK eine Weiterentwicklung vorgesehen sind, können allenfalls durch die nächste Generation einer weiteren Revision zugeführt werden.
Thema Umwelt	Mit der vorliegenden Revision wird neu auch dem Thema Umwelt angemessen Rechnung getragen (Grünflächen und Dachbegrünung, Biodiversität und ökologischer Ausgleich, Hitzeminderung).
Darstellungsverordnung	Im August 2016 trat die revidierte Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen in Kraft. Das hat zur Folge, dass gewisse Inhalte im Zonenplan plangraphisch anders dargestellt werden müssen, auch wenn keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden.

<i>alt</i>	<i>neu</i>		
		W1L	Wohnzone zweigeschossig locker
		W1D	Wohnzone zweigeschossig dicht
		I1	Industriezone 1
		I2	Industriezone 2
		E	Erholungszone
		F	Freihaltezone

28804_05A_ZP_Legendenvergleich

Abb. 22: Exemplarischer Vergleich Legenden alter und neuer Zonenplan

4.2 Kernzonen

Kernzonenplanung Die Kernzonenplanung wurde mit der vorletzten Teilrevision überarbeitet. Sie wurde von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 2017 festgesetzt und mit Verfügung Nr. ARE/1179/2017 vom 22. November 2017 genehmigt.

Hinsichtlich der Kernzonen werden mit der vorliegenden Revision keine Änderungen am Zonenplan vorgenommen. Die vorgenommenen Anpassungen der BZO betreffend Fachgremium sind nachstehend erläutert.

Anpassung Fachgremium (Art. 13 ^{bis})	<p>Vor ungefähr drei Jahren trat der überarbeitete Kernzonenplan inklusive der angepassten Vorschriften und Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Schwerzenbach in Kraft. Im Zuge dieser Teilrevision wurde die BZO unter anderem mit dem Art. 13^{bis} «Erleichterungen für besonders guten Projekten» ergänzt. Art. 13^{bis} BZO erlaubt bei besonders gut gestalteten Projekten unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder Abweichungen von insbesondere numerischen Kernzonenvorschriften. Dabei ist an gewissen Bestimmungen festzuhalten.</p> <p>Gemäss Art. 3 des «Reglement für das Fachgremium Ortsbildschutz Kernzone» beurteilt das Fachgremium Bauprojekte auf Antrag der Projektverfasser oder der Bauherrschaft, bei welchen eine besonders gute Gestaltung nach Art. 13^{bis} der BZO beantragt beziehungsweise geltend gemacht wird. Die Aspekte einer «besonders guten Gestaltung» können nicht pauschal definiert oder im Sinne von zu erfüllenden Kriterien aufgelistet werden. Vielmehr handelt es sich dabei um Qualitäten, die individuell und spezifisch auf eine konkrete Situation bezogen durch Fachpersonen zu beurteilen sind. Der Gemeinderat strebt an, eine Person des Heimatschutzes als externe, qualifizierte Fachperson bei der Beurteilung einzubinden. Die Rekursmöglichkeit ist basierend auf §338a PBG gewährleistet.</p> <p>Gemäss Art. 5 des Reglements erfolgt der Einsatz des Fachgremiums nach Eingang eines Begehrens der Bauherrschaft oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderats durch eine schriftliche Aufforderung der Leitung des Bauamtes. Das Fachgremium kann in besonderen Fällen vom Gemeinderat bei der Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben innerhalb des Perimeters des schutzwürdigen Ortsbildes im beratenden Sinne beigezogen werden.</p> <p>Der erstmalige Einsatz des Fachgremiums im Jahr 2020 zeigte, dass im Zusammenhang mit dem Art. 13^{bis} BZO, den Aufgaben des Fachgremiums und dem Verfahren einige Unsicherheiten bestehen. Deshalb wird der Art. 13^{bis} BZO entsprechend präzisiert und ergänzt. Insbesondere soll klargestellt werden, dass das Fachgremium eine beratende Funktion hat und der abschliessende Entscheidungsträger in jedem Fall der Gemeinderat ist. Von einer generellen Lockerung der Festlegungen der BZO ist abzusehen, da damit die sanfte Entwicklung der Kernzone nicht mehr bewusst beeinflusst werden kann.</p>
Gestaltungsplanpflicht Kernzonen ohne Änderung (Art. 13 ^{ter})	<p>Die Gestaltungsplanpflicht der Kernzonen erfährt durch die Gestaltungsplanpflicht in den Transformationsgebieten keine Änderungen.</p>

4.3 Quartiererhaltungszonen

Quartiererhaltungszonen Es werden mit der vorliegenden Revision keine Änderungen vorgenommen.

4.4 Wohnzonen

Aufhebung Schraffur Zonenplan zu «mässig störendes Gewerbe zulässig» (Art. 16) Der Planeintrag «mässig störendes Gewerbe zulässig» gilt gemäss rechtskräftigem Zonenplan über sämtliche Zonen der W3 und W4. Mit der neuen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen wird die Schraffur «mässig störendes Gewerbe zulässig» im Zonenplan nicht mehr dargestellt. Artikel 16 regelt dies. Es entsteht keine inhaltliche, sondern nur eine plangrafische Anpassung des Zonenplans.

Bahnhof Süd (Art. 15 Abs. 1) Der südlichere Teil des Gebiets Bahnhof Süd wird von der Wohnzone drei- und viergeschossig in die Wohnzone fünfgeschossig aufgezont.

Die Baumassenziffer BMZ wird linear von 3.1 (W4) auf 3.7 erhöht. Gemäss Art. 32 darf ein gewerbliches Untergeschoss erstellt werden, sofern dieses nicht mehr als 1.5 m in Erscheinung tritt. Die Fassadenhöhe wird entsprechend der zulässigen Geschosszahl auf maximal 17.5 m (5 * 3.5 m) festgelegt.

Auf die Festlegung eines Grundabstands und einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet, um mit einem Gestaltungsplan (vgl. Gestaltungsplanpflicht Kap. 4.11) von einem möglichst grossen Anordnungsspielraum profitieren zu können.

Zonierung Bahnhof Süd

Aufzoning von der W3/W4 in die W5



Abb. 23: Zonenplan alt

Zonenplan neu

Zimikerriet
(Art. 15 Abs. 1)

Die kommunale Arbeitszone im Zimikerriet ist in den 1960er Jahren im Zusammenhang mit einer geplanten Hauptverkehrsstrasse zwischen Hegnau und Fällanden entstanden. Da diese Strasse nicht mehr Gegenstand der Planung ist, liegt die Industriezone in Bezug auf das angrenzende Siedlungsgebiet ungünstig, da deren Erschliessung über Wohngebiete erfolgt.

Die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer im Zimikerriet bieten gute Voraussetzungen, diese raumplanerisch ungünstige Situation zu korrigieren und das Zimikerriet einer Wohnnutzung mit einem untergeordneten Anteil Nicht-Wohnnutzung zuzuführen. Das Zimikerriet wird deshalb von der Industriezone 2 in die Wohnzone siebengeschossig mit Gewerbeanteil umgezont.

Es wird ein Gewerbeanteil festgelegt. Er beträgt mindestens 10 und maximal 20% der effektiven Baumasse. Die BMZ wird auf $4.0 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ festgelegt. Dieses Mass ist ortsbaulich verträglich und hilft, die vorgeschriebenen gewerblichen Flächen finanziell zu entlasten. Gemäss Art. 32 darf ein gewerbliches Untergeschoss erstellt werden, sofern dieses nicht mehr als 1.5 m in Erscheinung tritt. Die Fassadenhöhe wird entsprechend der zulässigen Geschoszahl auf maximal 25 m festgelegt.

Zonierung Zimikerriet

Umzonung von der I2 in die WG7



Abb. 24: Zonenplan alt

Zonenplan neu

Aufgrund der beschränkten Ausnützung wird davon ausgegangen, dass bei der Projektierung differenzierte Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen zur Anwendung kommen. Zu Gunsten eines möglichst grossen Anordnungsspielraums im Rahmen des Gestaltungsplans wird im Zonenplan jedoch von einer differenzierten Festlegung der Fassadenhöhen abgesehen.

Langä Blätz
(Art. 15^{bis} Abs. 1)

Der Lange Blätz wird von der Wohnzone zweigeschossig locker in die Wohnzone dreigeschossig locker aufgezont. Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung, wird die BMZ gleich hoch, wie bei der W2, auf 1.8 festgelegt. Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die Fassadenhöhe, die Grundabstände und entsprechen der regulären W3. Die maximale Gebäudelänge wird auf 40 m beschränkt.

Im Rahmen einer Testplanung (2017) wurde der Gesamtkontext näher untersucht und die verträgliche bauliche Dichte, auch im Zusammenhang mit den umliegenden Gebieten, ausgelotet. Die Ergebnisse bilden eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Revision. Es wurde aufgezeigt, dass bei einer Überbauung des Gebiets auch eine etwas dichtere Siedlung realisiert werden kann. Statt 160 Personen ($1.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$) können schätzungsweise rund 260 Personen ($1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$) einen Wohnort finden.



Abb. 25: Beispielhafte Abbildung (Quelle: Testplanung 2017)

Zonierung Langä Blätz

Umzonung von der W1L in die W3L



Abb. 26: Zonenplan alt

Zonenplan neu

Bereinigung Juchstrasse
 Grundstücke in der Bauzone müssen grundsätzlich über Strassen erschlossen werden, welche ebenfalls in der Bauzone liegen. Zur Gewährleistung einer gesetzeskonformen Erschliessung angrenzender Liegenschaften werden Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 1771 und 2227 der Zone W1L zugewiesen.

Zonierung Juchstrasse

Umzonung von kantonaler Landwirtschaftszone in die W1L

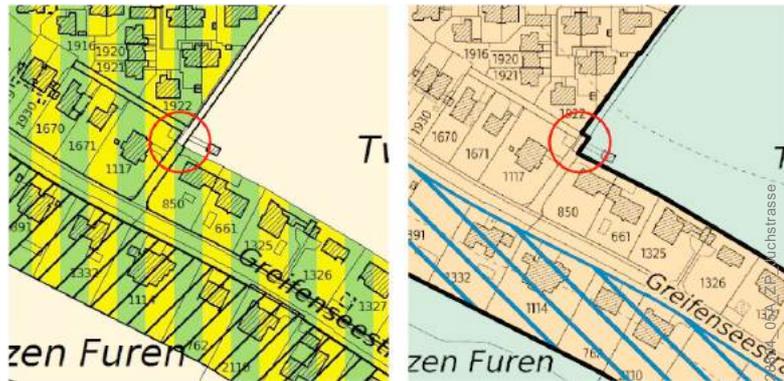


Abb. 27: Zonenplan alt

Zonenplan neu

4.5 Zentrumszonen

Gewerbe- und Wohnanteil (Art. 19^{bis} Abs. 1)
 Die Zentrumszone soll die angestrebte Innenentwicklung unterstützen und einen attraktiven Nutzungsmix sicherstellen. Basierend auf dem regionalen Richtplan werden die minimalen Gewerbe- und Wohnanteile auf je 25% der Gesamtnutzfläche festgelegt. Damit regelt die Grundordnung nur das Minimum und bietet eine hohe Flexibilität für die Umsetzung in den Gestaltungsplänen. Unter Gewerbe werden alle mässig störenden Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe subsumiert.

Rechtskräftige Gestaltungspläne (Art. 19^{bis} Abs. 3)
 In der zukünftigen Zentrumszone bestehen zwei rechtskräftige Gestaltungspläne (GP Bahnstrasse 23+25 und GP Ifang-Park), die auf die heutige Grundordnung abstützen. Damit diesen mit der neuen Zentrumszone nicht die Grundlagen entzogen wird, stellt ein zusätzlicher Absatz den Bezug zur bisherigen Grundordnung sicher.

Für rechtskräftige Gestaltungspläne gilt damit auch das jeweilige zu diesem Zeitpunkt rechtskräftige PBG.

Flexibilität für Gestaltungsplan (Art. 19^{bis} Abs. 1)
 Auf die Festlegung eines Grundabstands und einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet, um im Hinblick auf die erforderlichen Gestaltungspläne (vgl. Gestaltungsplanpflicht Kap. 4.11) einen möglichst hohen Anordnungsspielraum zu wahren.

Zentrumszone 6 (Art. 19^{bis} Abs. 1) Der nördliche Teil des Gebiets Bahnhof Süd wird von der Wohnzone viergeschossig in die Zentrumszone sechsgeschossig aufgezont.

Nach der Evaluation verschiedener Dichten wird die BMZ neu auf 5.0 festgesetzt. Die Baumasse lässt eine verträgliche Dichte zu und ermöglicht eine gewisse Vielfalt in der Bebauungsstruktur sowie der Geschossigkeit. Mit einem Gestaltungsplan kann das Nutzungsmass konkretisiert und gut möglich auch erhöht werden.

Gemäss Art. 32 darf ein gewerbliches Untergeschoss erstellt werden, sofern dieses nicht mehr als 1.5 m in Erscheinung tritt. Die Fassadenhöhe wird entsprechend der zulässigen Geschosszahl und unter Einbezug eines erhöhten Erdgeschosses auf maximal 21.5 m festgelegt.

Zonierung Bahnhof Süd

Umzonung von der W4 in die Z6



Abb. 28: Zonenplan alt

Zonenplan neu

Zentrumszone 7 Der Bahnhof Nord wird von der Wohnzone viergeschossig teilweise mit Gewerbeanteil in die Zentrumszone siebengeschossig aufgezont. Ebenfalls wird ein Teil der Industriezone Eich (Gebiet Bahnstrasse) umgezont. Nach der Evaluation verschiedener Dichten wird die BMZ neu auf 6.0 festgesetzt. Die Baumasse lässt eine verträgliche Dichte zu und ermöglicht eine gewisse Vielfalt in der Bebauungsstruktur sowie der Geschossigkeit. Mit einem Gestaltungsplan kann das Nutzungsmass konkretisiert und gut möglich auch erhöht werden. Gemäss Art. 32 darf ein gewerbliches Untergeschoss erstellt werden, sofern dieses nicht mehr als 1.5 m in Erscheinung tritt. Die Fassadenhöhe wird entsprechend der zulässigen Geschosszahl und unter Einbezug eines erhöhten Erdgeschosses auf maximal 25 m festgelegt.

Zonierung Bahnhof Nord und Bahnstrasse

Umzonung von der I2, W4 und WG4 in die Z7



Abb. 29: Zonenplan alt

Zonenplan neu

4.6 Industriezonen

Industriezone 1, keine Änderungen Die Industriezone 1 wird mit der vorliegenden Revision keine Änderungen erfahren.

Freiflächenziffer (Art. 20) Gemäss PBG wird die Freiflächenziffer von der Grünflächenziffer abgelöst. Die Beibehaltung der Ziffer von 10% entspricht auf Grund der neuen Messweise einer leichten Verschärfung. Um keine widerrechtlichen Situationen zu schaffen und das bestehende Gewerbe nicht unter Druck zu setzen, wird in den bestehenden Industriezonen von einer Erhöhung der Grünflächenziffer bewusst abgesehen.

Industriezone 2 Wie bereits im Kapitel 4.4 und 4.5 erläutert, werden die Gebiete Zimikerriet und Bahnstrasse umgezont. Das Gebiet Ifang wird in eine Zentrumszone siebengeschossig umgezont.

SBV Industrie Ifang (Art. 19^{bis} Abs. 3) Die Sonderbauvorschriften Industrie Ifang werden aufgehoben. Solange der GP Ifangpark in Kraft ist, bleiben die Bestimmungen der BZO von 1996 bis und mit Änderungen vom 23. Juni 2017 massgebend.

Zonierung Ifang
Umzonung von der I2 in die Z7



Abb. 30: Zonenplan alt

Zonenplan neu

4.7 Zone für öffentliche Bauten

Keine Änderungen
(Art. 22) Es werden mit der vorliegenden Revision keine Änderungen vorgenommen.

Gemäss Strategie der Schulpflege kann auf der bestehenden Schulanlage zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden. Mittels Konkurrenzverfahren ist ein Projekt für einen Neubau evaluiert worden. Gegenwärtig wird das Bauprojekt erarbeitet. Die Urnenabstimmung finden am 13. Februar 2022 statt.

Der dreigeschossige quadratische Schulhausneubau wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in die bestehende Schulanlage integriert. Das geplante Schulhaus verfügt über zwei Kindergärten mit Gruppenräumen und Lehrerzimmer im Parterre. Im ersten und zweiten Stock befinden sich gesamthaft sechs Klassenzimmer mit Gruppenräumen.

Der Neubau ist so konzipiert, dass bei einer weiteren Zunahme der Schülerzahlen eine Erhöhung um ein Stockwerk möglich wäre. Zusätzlich könnten die beiden Kindergärten auch als Klassenzimmer genutzt werden. Die Kindergärten würden dann in einem Wohnquartier bereitgestellt. Damit kann auch bei einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung genügend Schulraum bereit gestellt werden.

4.8 Erholungszone Zimikerriet

Erweiterung Fussballplatz
(Zonenplan) Die Freihaltezone mit 21'307 m² wird in eine Erholungszone umgezont.

Interessensermittlung Boden
und Fruchtfolgeflächen Für die Erweiterung der Sportanlage werden Fruchtfolgeflächen der Nutzungseignungskategorie NEK 6 beansprucht (vgl. Kap. 2.7.1). Fruchtfolgeflächen sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2 Bst. a RPB). Sie werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert (Art. 26 Abs. 1 RPV). Ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen wird benötigt, damit bei gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgung des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV). Flächen der Kategorie 6 (Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt) sind nur bedingt als Fruchtfolgeflächen geeignet und werden daher nur zur Hälfte angerechnet. Werden Fruchtfolgeflächen für die Erstellung von Bauten und Anlagen beansprucht oder ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan der Bauzone zugewiesen, müssen sie kompensiert werden.

Art. 1 und 33 USG und Art. 6 VBBo regeln den sachgerechten Umgang mit dem Boden. Gewähr bieten die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003. Art. 7 VBBo, Art. 7 und 30 USG sowie Art. 17 und 18 VVEA regeln den Umgang mit ausgehobenem Boden und dessen Wiederverwertung.

Die relevanten Bestimmungen sind im Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, Umsetzung in den Gemeinden», Kanton Zürich, 2018 beschrieben.

Interessensbewertung

Die Erweiterung des Fussballplatzes im Zimikerriet entspricht dem Bedürfnis der Vereine und soll daher angeschlossen an die bestehenden Anlagen erfolgen. Zur Schaffung von Synergien wird es als zielführend erachtet, die bestehende Anlage zu erweitern, anstatt einen zusätzlichen Standort zu schaffen. Der bestehende regionale Richtplaneintrag für das Erholungsgebiet manifestiert das öffentliche Interesse an der Sportnutzung an diesem Standort. Als planungsrechtliche Grundlage für die Einzonung der besagten Fläche wurde eine Vergrösserung des bestehenden Erholungsgebiets nach Süden im regionalen Richtplan Glattal beantragt. Es sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig.

Das Ausmass der effektiv beanspruchten Bodenflächen wird im Rahmen der Projektierung ermittelt. Der Verlust von Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu konkretisieren und bei effektiver Beanspruchung zu kompensieren (vgl. Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen», Mai 2018).

Die Kompensation erfolgt primär durch die Schaffung einer anderen, gleichwertigen Fläche der Kategorie 6. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit eine andere Fläche der Kategorie 6 aufzuwerten, wodurch diese voll angerechnet werden kann.

Zonierung Zimikerriet

Teilweise Umzonung von der Freihalte- in die Erholungszone



Abb. 31: Zonenplan alt

Zonenplan neu

4.9 Arealüberbauungen

- Zulässigkeit (Art. 24) Arealüberbauungen bleiben in den bestehenden Zonen unverändert zulässig. Artikel 24 wird entsprechend angepasst.
- Liberalisierung Grenzabstände (Art. 26. Abs. 6) Mit der Ergänzung des Artikels 26 wird der Anordnungsspielraum innerhalb der Arealüberbauung erhöht. Diese Formulierung hat sich in anderen Gemeinden und Städten bewährt. Für die angrenzenden Anwohner und Beschäftigten verändert sich nichts, da die Abstände gegenüber angrenzenden Gebieten eingehalten werden müssen.

4.10 Ergänzende Bauvorschriften

4.10.1 Grünflächenziffer

- Definition Grünflächenziffer Mit der Anpassung des PBG infolge der Harmonisierung der Baubegriffe ist die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.
- § 257 Abs. 2 PBG regelt abschliessend, welche Flächen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Anforderungen an die anrechenbaren Flächen sind für die Grünflächenziffer höher als diejenigen an die Freiflächenziffer. Erforderlich ist demnach ein natürlicher Bodenaufbau oder zumindest eine angemessene Humusierung, welche das Gedeihen der Bepflanzung gewährleistet. Sickerfähige Abstellflächen, Steingärten und Terrassen gelten nicht als Grünflächen. Die Beibehaltung der bisherigen Ziffer entspricht auf Grund der neuen Messweise einer leichten Verschärfung (vgl. Industriezonen).
- Grünflächenziffer für neue Zonen (Art. 15 und 19^{bis}) Für die neuen Zonen wird eine Grünflächenziffer GFZ eingeführt. Für die bestehenden Zonen ohne Grünflächenziffer werden mit der vorliegenden Revision keine Änderungen vorgenommen. Es gilt betreffend Spiel- und Erholungsflächen weiterhin Art. 37 BZO.
- Entsprechend dem urbanen Bahnhofsumfeld mit publikumsorientierten Erdgeschoss wird in den Zentrumszonen eine Grünflächenziffer von 20% vorgesehen. Strassenseitig sind die Parzellen meist mit einer öffentlichen Vorzone ausgestaltet. Rückwärtig oder im Innenhof ist mehrheitlich begrünter Freiraum vorzusehen.

In Anlehnung an die Siedlung Im Vieri ist für die neue Zone WG7 eine Grünflächenziffer von 40 % vorgesehen. Sie stellt ein attraktives Siedlungsumfeld sicher und leistet einen Beitrag an die Siedlungsökologie. Das Areal im Vieri weist eine Grundstücksfläche von 26'727 m² und eine Grünfläche von ca. 11'800 m² auf. Dies entspricht einer Grünflächenziffer von ca. 45%.

In der zentrumsnahen Wohnzone 5-geschossig wird die Grünflächenziffer auf 30% festgelegt. Dies soll Spielraum für die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der massgeblichen Platz- und Strassenräumen schaffen und die Transformation des bestehenden Siedlungsgebiets schaffen.

In der Wohnzone 3-geschossig Locker im Langä Blätz wird die Grünflächenziffer auf 50% festgelegt. Dies widerspiegelt die angestrebte stark durchgrünte Bebauung.



Abb. 32: Siedlung im Vieri (Aufnahme Planpartner, 2019)

Übersicht Die Ziffern können in der nachstehenden Übersicht entnommen werden:

- | | |
|--------------------------|-----|
| - Z7, Bahnhof Nord/Ifang | 20% |
| - Z6, Bahnhof Süd | 20% |
| - W5, Bahnhof Süd | 30% |
| - WG7, Zimikerriet | 40% |
| - W3L, Langä Blätz | 50% |

4.10.2 Spiel- und Erholungsflächen

Anteil an Grünflächenziffer
(Art. 37 Abs. 1)

In Zonen mit einer Grünflächenziffer ist ein Teil der Grünfläche der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- und Erholungsflächen anzulegen. Die Materialisierung der Spiel- und Erholungsfläche hat den Kriterien der Grünfläche zu entsprechen. Ist dies nicht der Fall, ist eine angemessenes Mass an Spiel- und Erholungsflächen zusätzlich zu sichern.

4.10.3 Abstell- und Nebenräume

Kinderwagen und FäG
(Art. 38 Abs. 1) Basierend auf der kantonalen Vorprüfung der Parkplatzverordnung wird der Art. 38 Abs. 1 ergänzt. Neu müssen in Nebenräumen neben Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräumen, auch Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) erstellt werden.

4.10.4 Ökologie und Biodiversität

Ökologischer Ausgleich
(Art. 41 Abs. 1) Die vorliegende Revision der BZO verfolgt Ziele zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet. Entsprechend sind Teile der Umgebungsgestaltung als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung
(Art. 41 Abs. 2) Es wird eine neue Vorschrift eingeführt, wonach vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind und die invasiven Neophyten verbietet. Auf statische Verweise wie die «schwarze Liste» wird verzichtet.

Umgebungsplan
(Art. 41 Abs. 4) Damit entsprechende Massnahmen konzeptioneller Teil der Umgebungsgestaltung werden, sind diese bereits im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Leitfaden geplant Als Arbeitshilfe für Bauwillige und Planende während der Projektierung prüft die Gemeinde, einen Leitfaden zum Thema ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet bereitzustellen.



«Birchermüesli»-Quartier



Stadtrain



Zelgli

Abb. 33: Beispiele für Gartengestaltung (Auszug Leitfaden Gartengestaltung Stadt Winterthur, 2013)

Quartierschwerpunkte differenziert geregelt

4.10.5 Quartierschwerpunkt Versorgung

Gemäss REK sind zwei Quartierschwerpunkte vorgesehen. Der Quartierschwerpunkt im Zimikerriet soll mittels Gestaltungsplan definiert und grundeigentümerverbindlich gesichert werden (vgl. Kapitel 0).

«Quartierschwerpunkt Versorgung» Art. 42

Für jenen an der Bahnhof-/Gfennstrasse werden als «Quartierschwerpunkt Versorgung» mit einem zusätzlichen Artikel in der Bauordnung Anreize geschaffen. Der Quartierschwerpunkt bezweckt die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs zu versorgen (z.B. Verkauf, Gastronomie, Dienstleistungen mit Kundenverkehr).

Je nach Umfang entsprechender Erdgeschossnutzungen können die Baumasse und die Fassadenhöhe in entsprechendem Anteil erhöht und weniger ertragswirksame Nutzungen im Erdgeschoss damit privilegiert werden. Der maximale Bonus für den Quartierschwerpunkt entspricht einem zusätzlichen Geschoss,

was im Zusammenhang mit einer langfristigen Erneuerung wirksam werden dürfte.

Der Einbezug der angrenzenden Liegenschaften erhöht den Anordnungsspielraum. Für die Umsetzung eines Vorhabens über mehrere Etappen, kann die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans sinnvoll sein.

Sicherstellung im Grundbuch Der dauernde Erhalt der privilegierten Nutzung ist auf privatrechtlicher Basis zu regeln. Eine Sicherung der privilegierten Nutzung mittels Anmerkung im Grundbuch wird gestützt auf ein konkretes Projekt im Baubewilligungsverfahren verlangt.

4.11 Gestaltungsplanpflicht

4.11.1 Allgemein

Gestaltungsplan als Instrument zur Qualitätssicherung (Art. 43) Im Sinne der Qualitätssicherung dürfen die im Zonenplan entsprechend bezeichneten, von der Revision am stärksten betroffenen Gebieten nur mit einem Gestaltungsplan weiterentwickelt oder umstrukturiert werden. Für eine differenzierte bauliche Verdichtung wird im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Sie bezweckt im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK) die Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu entwickeln. In den dazugehörigen Bestimmungen werden die allgemeinen bzw. die gebietsspezifischen Zielsetzungen festgelegt. Mit dieser Pflicht zur vorgängigen Festsetzung des Gestaltungsplans kann die Gemeinde bei den anschliessenden Planungsarbeiten, im Sinne der Qualitätssicherung, weiterhin mitbestimmen.

Der Gestaltungsplan dient dazu, lokale und übergeordnete Anforderungen an das Areal abzustimmen und eine bestmögliche Qualität zu erreichen.

Gemäss § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Die Gestaltungsplanpflicht wird erst bei massgeblichen Um- oder Neubauten oder bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ausgelöst. Eine untergeordnete Massnahme an bestehenden Gebäuden, wie z.B. eine Sanierung, löst keine Gestaltungsplanpflicht aus.

- Exekutiver Gestaltungsplan** Entspricht der Gestaltungsplan der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung, so kann er durch die Exekutive (Gemeinderat) festgesetzt werden.
- Legislativer Gestaltungsplan** Entspricht der Gestaltungsplan der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung nicht, muss er durch die Legislative (Gemeindeversammlung) festgesetzt werden.
- Hochhäuser** Ein Grund für die Erarbeitung eines legislativen Gestaltungsplans könnte die Zulassung von Hochhäusern sein. Diese sind gemäss Regelbauweise zwar nicht vorgesehen, entsprechen aber durchaus der angestrebten Transformation im Bahnhofsgelände.



Abb. 34: Visualisierung Bahnhofplatz aus Vertiefungsstudie 2018

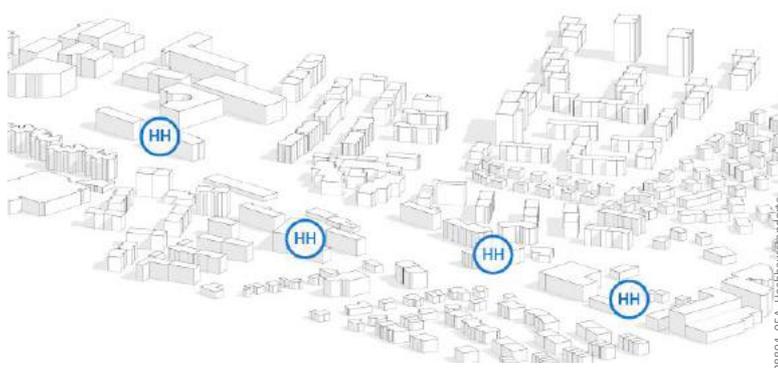


Abb. 35: Abschätzung möglicher Hochhausstandorte (nicht verbindlich)

- zweckmässige Unterteilung möglich** Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete im Zentrumsbereich ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne pro Gebiet aufgestellt werden. Der Nachweis einer zweckmässigen Unterteilung ist mit dem ersten Gestaltungsplan in diesem Gebiet zu erbringen. Die Mindestarealfläche pro Gestaltungsplan von 4'000 m² entspricht derjenigen für eine Arealüberbauung.

Um diesen Nachweis zu erbringen, sollte in einem ersten Schritt eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebiets erfolgen. Die Gemeinde Schwerzenbach kann die Grundeigentümer*innen dabei unterstützen.

Bestandesgarantie	Umnutzungen, Umbauten und Erweiterungen von Bauten und Anlagen sowie betrieblich nötige Neubauten von Unternehmen, welche vor Inkrafttreten der neuen Gestaltungsplanpflicht rechtmässig erstellt wurden, können gestützt auf die Bestandesgarantie bewilligt werden, ohne dass die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst wird.
Zweck (Art. 44 Abs. 1 lit. a-h)	Die BZO legt die Zweckbestimmungen im Allgemeinen fest. Die Liste aus der BZO ist nicht abschliessend, denn ein Gestaltungsplan kann noch weitere Zwecke erfüllen. Nachfolgend werden die Zweckbestimmungen der BZO erläutert:
Differenzierte Entwicklung	Die Weiterentwicklung und Umstrukturierung bestehender Gebiete ist anspruchsvoll. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die markanten Dichtesprünge siedlungsverträglich und differenziert umgesetzt werden. Unterschiedliche Vorstellungen betreffend Umsetzungszeitpunkt und damit verbundene Etappierungen, ein sich veränderter Kontext sowie qualitative Zielsetzungen stellen hohe Anforderungen an die Bauvorhaben. Auch Bestrebungen, bestehende Gebäude nach Möglichkeit zu erhalten und weiter zu entwickeln, steigern die Komplexität der Vorhaben. Mit einem Gestaltungsplan sollen massgeschneiderte Lösungen sichergestellt bzw. ermöglicht werden.
Abstimmung Wohnnutzungen auf Umgebung (Gewerbe)	Die Umnutzung von Industriezonen bzw. die Zulassung von Wohnnutzung stellt eine Herausforderung für die verbleibenden Arbeitsnutzungen dar. Damit diese in Folge unterschiedlicher Lärmempfindlichkeitsstufen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden, sind mit den Gestaltungsplänen geeignete Massnahmen umzusetzen.
Gewerbe- und Wohnanteile	Der regionale Richtplan schreibt die minimalen Gewerbe- und Wohnanteile fest (vgl. Kap. 2.2). In den Grundmassen zur Zentrumzone wird nur das Minimum gemäss regionalen Vorgaben geregelt. Es ist hingegen Aufgabe des Gestaltungsplans, die Gewerbe- und Wohnanteile angemessen auf den Gestaltungsplanperimeter zu verteilen und bei einer etappenweisen Ausführung von Bauvorhaben sicherzustellen.
Sozialverträglichkeit	Mit den Gestaltungsplänen ist soweit möglich eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers und eine angemessene Etappierung sicher zu stellen. Sowohl die bauliche Verdichtung als auch die Zunahme der Bevölkerung wirken sich auf das soziale Gefüge und das Zusammenleben in den Quartieren aus. Um eine sozialverträgliche Entwicklung zu erreichen, muss sozialen Verdrängungs- und Entmischungsprozessen entgegengewirkt werden.
	Bauliche Transformationsprozesse in grösseren bewohnten Arealen beinhalten stets Risiken bezüglich potenzieller sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse. In Anbetracht der

Bevölkerungszusammensetzung ist einer sozialverträglichen Transformation des Gebiets hohe Bedeutung beizumessen. Insbesondere eine allfällige Etappierung, um zumindest einem Teil der Bewohnerinnen und Bewohner ein Umziehen in die neu erstellten Wohnungen zu ermöglichen, kann in einem Gestaltungsplan geregelt werden.

Weiter können folgende Faktoren⁷ relevant sein:

- Bezahlbare Mieten und angemessene Belegung
- Langfristige Erneuerungsstrategie (Etappierung) und frühzeitige Kommunikation
- Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben fördern
- Vielfalt und flexible Nutzung gewährleisten

Fachperson Sozialraum Je nach Situation und Ausgangslage ist es angezeigt, in der Gebietsplanung für die Beurteilung dieser Faktoren eine Fachperson Sozialraum beizuziehen.

In Schwerzenbach besitzen drei verschiedene Genossenschaften bereits mehrere Liegenschaften. Deshalb sieht die Gemeinde davon ab, «einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum» im Sinne von § 49b PBG in der BZO explizit festzulegen. Je nach Situation kann in den Gestaltungsplänen im Sinne der Sozialverträglichkeit ein Anteil für preisgünstiges Wohnen definiert werden.

Besonders gute Gestaltung und Gesamtwirkung Für die Bauten, Anlagen und Umgebung muss, in Bezug auf das eigene Areal und die Nachbarschaft, eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden. Damit werden für die von planerischen Massnahmen betroffenen Gebieten höhere Anforderungen gestellt, als in der Regelbauweise zu erreichen sind.

Für die Beurteilung der besonders guten Gesamtwirkung bestehen für die Gemeinde zwei Möglichkeiten, die in einem Reglement gemäss Art. 32 Gemeindeordnung zu definieren sind:

- Durchführung eines qualifiziertes Konkurrenzverfahrens (Testplanungen, Studienaufträge, Projektwettbewerbe, etc.)
Die Durchführung nach den Bedingungen gemäss oder in Anlehnung an SIA-Norm 142/143 qualifiziert ein Konkurrenzverfahren.
- Beratung durch eine Fachkommission
Beizug von externen Fachpersonen zur Beratung des Gemeinderats bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen und Bauvorhaben.

⁷ Basierend auf: Stadtentwicklung Zürich; Leitfaden Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten, 2015

Ein Orientierungsrahmen bezüglich relevanter Kriterien für die Beurteilung bietet § 71 Abs. 2 PBG im Zusammenhang mit Arealüberbauungen, die ebenfalls erhöhten Anforderungen zu entsprechen haben. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b) kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c) Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- d) Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e) Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f) Art und Grad der Ausrüstung.

Wohnlichkeit bzw. Wohnqualität Die Wohnlichkeit bzw. Wohnqualität ist von vielfältigen Aspekten wie bspw. Dichteverteilung, Freiraumqualität, Wohnqualität, Belichtung und Anordnung der Nichtwohnnutzung abhängig. Deshalb eignen sich qualifizierte Konkurrenzverfahren sehr, im direkten Vergleich verschiedener Lösungen diejenige auszuwählen, welche die Anforderungen insgesamt am besten erfüllt.

Kommunale Freiräume Die kommunalen Freiräume und Verbindungswege (z.B. Richtplan, REK, Freiraumkonzept Chimlibach) gilt es zu berücksichtigen. Die im REK ausgewiesenen Freiräume sind schematisch. Die konkrete Lage, Grösse und Gestaltung der Freiräume werden im Rahmen der einzelnen Gestaltungsplänen, abgestimmt auf konkrete Planungsvorhaben, konkretisiert.

Hitzeminderung und Biodiversität Der massgebende Indikator für die Hitzeminderung ist die Temperatur. Erhöhte Temperaturen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Die Temperatur wird beeinflusst von der Durchlüftung, von Verdunstungsoberflächen, von der thermischen Abstrahlung von Oberflächen und von der gebäude- und verkehrsbedingten Abwärme. Während die Luftzirkulation unter anderem abhängig von den Gegebenheiten am spezifischen Standort ist, sind andere Wirkungsbereiche wie die Förderung von Verdunstungsoberflächen oder die Minimierung der thermischen Abstrahlung standortungebunden.

Das Thema Lokalklima ist bei Planungen und Projektierungen frühzeitig zu berücksichtigen. Deshalb sind im Gestaltungsplan neben den allgemeingültigen Bestimmungen zur Ökologie geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung zu sichern. Geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung sind:

- Entsiegelung
- Beschattung durch Bäume mit genügend Wuchshöhe
- Nutzung von Wasserflächen
- Oberflächliche Versickerung von Regenabwasser
- Oberflächengestaltung
- Vertikalbegrünung

Die oberflächliche Versickerung von Regenabwasser ist, auch bei weniger geeignetem Untergrund, konsequent umzusetzen, auch wenn nur ein Teil des anfallenden Regenabwassers versickert werden kann (vgl. auch AWEL-Vollzugshilfe «Richtlinie und Praxishilfe Regenabwasserbewirtschaftung»).

Mobilitätskonzept Gemäss dem Kommunalen Richtplan Verkehr sind die negativen Auswirkungen des erwarteten Verkehrs zu minimieren. Im Rahmen des Gestaltungsplan ist daher der Nachweis für eine nachhaltige und optimierte Mobilität zu erbringen. Die erforderlichen Inhalte sind im Anhang A.3 der Parkplatzverordnung definiert.

Mit den mobilitätslenkenden Massnahmen wird angestrebt, die Verkehrsmittelwahl dahingehend zu beeinflussen, einen möglichst niedrigen Parkfeldbedarf und gleichzeitig ein bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot zur Bewältigung der zu erwartenden Mobilitätsbedürfnisse zu gewährleisten. Dies in Abstimmung auf das Angebot an Verkehrsmitteln in der Umgebung.

Zweck je Gebiet (Art. 44 Abs. 2-7) Neben den allgemeinen werden basierend auf dem REK auch gebietsspezifische Zweckbestimmungen festgelegt.

4.11.2 Bahnhof Nord

Zentrales Freiraumelement im Zentrumsbereich ist der Bahnhofplatz. Ausgehend vom Bushof entwickelt sich der Bahnhofplatz zu einem modernen urbanen Zentrum. Die hohe Personenfrequenz der ÖV-Drehscheibe schafft ein grosses Potenzial für öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschossen. Es gilt die Erdgeschosse für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen zu sichern, wobei für deren konzeptabhängige Verortung ein Spielraum eingeräumt wird.

Raumsicherung Fuss- und Velowege Die Etablierung der kommunalen Fuss- und Velowege inkl. der Raumsicherung für die im regionalen Richtplan definierten Veloverbindungen des kantonalen Velonetzplans sowie der Freiräume entlang des Chimlibachs gemäss kommunalem Richtplan Verkehr sind zentral für den Entwicklungsprozess. Die Ortsteile in Schwerzenbach sollen durch ein durchgehendes Netz miteinander und übergeordnet verknüpft werden. Die angrenzenden Areale können von dem, durch das Freiraumkonzept, aufgewerteten Chimlibach profitieren. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind die Einbindung der Freiräume und das Wegenetz zu sichern.

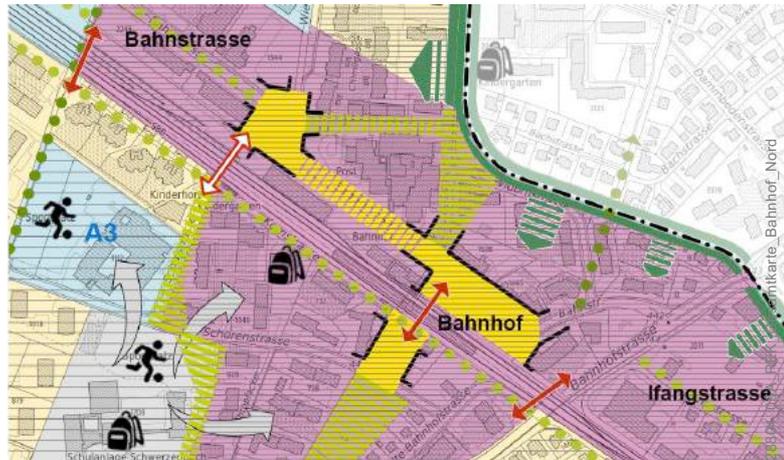


Abb. 36: Gebiet Bahnhof Nord, Auszug Gesamtkarte REK

4.11.3 Ifang

Für das Gebiet Ifang (im REK Ifangstrasse) ist die Arealerschliessung und die räumliche Anbindung an den Bahnhof von zentraler Bedeutung. Die erschliessungstechnische Ausgangslage ist anspruchsvoll. Im Rahmen der Arealentwicklung des Gestaltungsplans IFANG-PARK wird eine Erschliessung über die Industriestrasse angestrebt.

Für eine gesamthafte, langfristige Arealentwicklung ist ein Freiraum- und Erschliessungskonzept anzustreben. Das Konzept ist betreffend dem Übergangsgebiet Industriestrasse mit der Gemeinde Volketswil abzustimmen. Grundlagen bilden die Vertiefungsstudie Volketswil-Schwerzenbach und der kommunale Richtplan Verkehr.

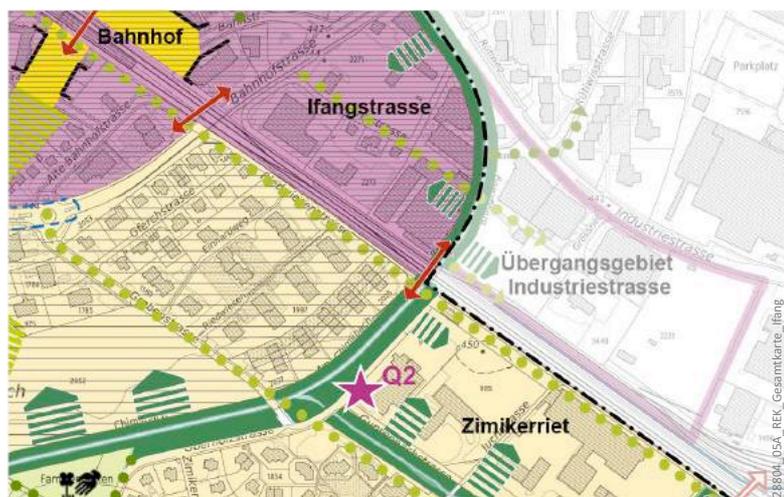


Abb. 37: Gebiet Ifang und Anbindung Volketswil, Auszug Gesamtkarte REK

4.11.4 Bahnstrasse

Im Gebiet Bahnstrasse ist neben den allgemeinen Zweckbestimmungen auch der Raum für die Unterführung Schulstrasse (westlich des Bahnhofs, roter Pfeil im Plan) zu sichern. Die geplante Unterführung soll für Fuss- und auch Velofahrer durchgängig sein und stellt die Verbindung der Freiraumkorridore nördlich und südlich des Bahnhofs sicher. Die Anbindung des Perrons an einem dritten Punkt verbessert die Verteilung der Fussgängerströme im Hinblick auf den Ausbauschritt STEP 2035⁸ und verkürzt die Distanz zum Arbeitsplatzgebiet Eich.

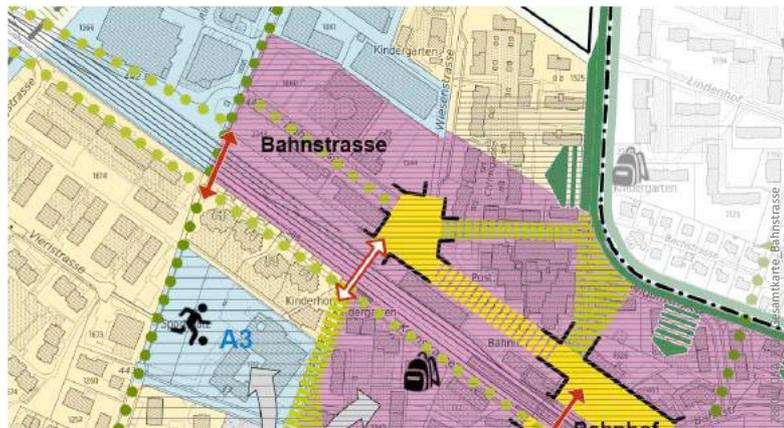


Abb. 38: Gebiet Bahnstrasse, Auszug Gesamtkarte REK

⁸ ZVV. Zürcher S-Bahn im Jahr 2035, Präsentation 22. November 2018. Zugriff: 26.02.19.
(https://www.zvv.ch/zvv-assets/ueberuns/projekte/step2035/praesentation_zvv_step_2035.pdf)

4.11.5 Bahnhof Süd

Bahnhof Süd Es gilt im Rahmen des notwendigen Gestaltungsplans im Bereich der geplanten Parkanlage, einen angemessenen Freiraum zur Nächsterholung zu sichern. Die Vorgabe bezieht sich primär auf das lokale Fusswegnetz gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan. Die konkrete Lage, Grösse und Gestaltung der Freiräume werden im Rahmen von kooperativen Gebietsplanungen definiert. Deshalb kann die Fläche für diesen Freiraum auf Stufe BZO noch nicht verbindlich fixiert werden. Dies ist zur Flächensicherung auch nicht unbedingt nötig, da die Gemeinde Schwerzenbach bereits Eigentümerin des Grundstücks ist. Die Absicht, das Grundstück als Freiraum auszugestalten, wird mit der Zielsetzung des entsprechenden Gestaltungsplans verankert.

Der südliche Zugang der zentralen Bahnstufunterführung entspricht nicht dem Standard der Behindertentauglichkeit. Der zusätzliche Raumbedarf des Zugangs ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu sichern.

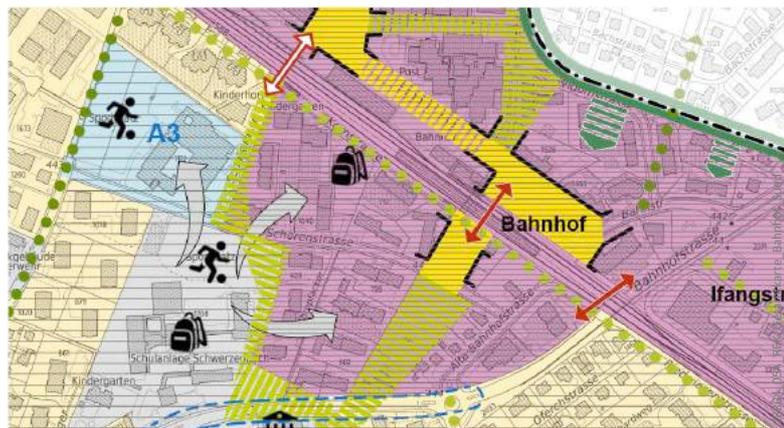


Abb. 39: Gebiet Bahnhof Süd, Auszug Gesamtkarte REK

4.11.6 Zimikerriet

Im Jahre 2003 hat die Baudirektion des Kantons Zürich ein Projekt für Revitalisierung und Umlegung des Guntenbachs auf die Schwerzenbacher Seite ausgearbeitet. Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung ist das Projekt zu überprüfen und mit der Lösung für die Erschliessung des Zimikerriets inkl. Erweiterung der Fussballplätze (vgl. Kap. 4.8.1), welche nicht über die Landwirtschaftszone erschlossen werden können, abzustimmen. Zusätzlich ist eine Gleisunterführung für Fussgänger zu prüfen und den Raum zu sichern.

Um den hohen Ansprüchen betreffend Lärm beim Bau an den Bahngleisen zu entsprechen und um die Nutzungsvielfalt zu erhöhen, ist ein Anteil an Nicht-Wohnnutzung von min. 10% und max. 20% festgelegt. Denkbar sind Flächen für Dienstleistung und Gewerbe oder beispielsweise Nutzungen für den Fussballplatz. Im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgt eine nutzungs-konforme ES-Zuordnung je Baubereich, wobei sämtliche relevante Lärmarten (Bahnlärm, Industrie- und Gewerbelärm sowie Sportlärm) zu berücksichtigen sind.

Ergänzend ist gemäss REK ein Quartierschwerpunkt (violetter Stern auf Plan) zu etablieren. Gestützt auf ein konkretes Vorhaben der Arealplanung werden Lage, Grösse und Funktion definiert und mit einem Gestaltungsplan verbindlich gesichert. Der Quartierschwerpunkt soll das Zusammenleben im Quartier unterstützen, Aufenthaltsqualitäten aufweisen und Kinderbetreuung anbieten.

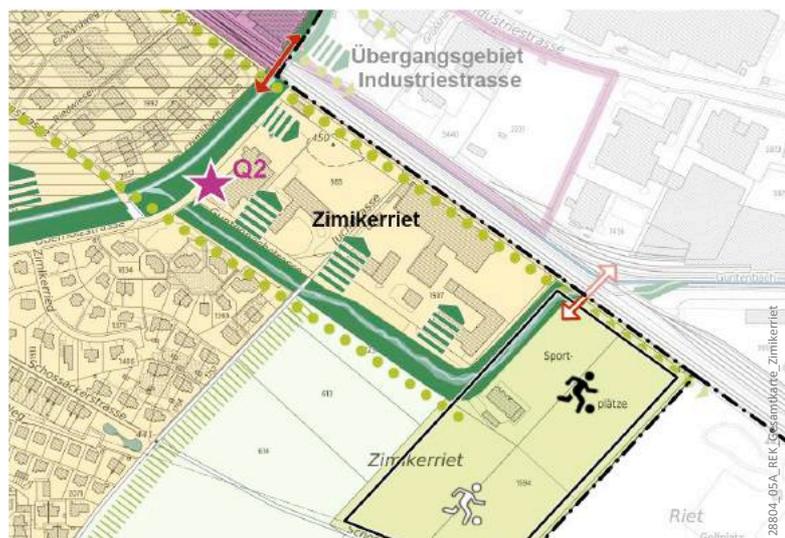


Abb. 40: Gebiet Zimikerriet, Auszug Gesamtkarte REK

4.11.7 Langä Blätz

Die angrenzende, feingliedrige Bebauungsstruktur gilt es bei der Überbauung des Areals zu berücksichtigen. Neben der Baustruktur ist die Erschliessung für das gesamte Areal sicherzustellen.

Im Jahr 2003 wurde der Quartierplan Widacher erarbeitet. Dieser gilt unabhängig der BZO-Revision, d.h. er behält seine Gültigkeit und ist die Basis für den aufzustellenden Gestaltungsplan. Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Langä Blätz sieht der Quartierplan vor, dass die erste Bautiefe aber der Schossackerstrasse über diese erschlossen wird. Mit dem Gestaltungsplan kann sichergestellt werden, dass auf der Schossackerstrasse, die unter anderem als Schulweg genutzt wird, kein erheblich höheres Verkehrsaufkommen generiert wird, als im Quartierplan angenommen wurde. Ein Grossteil des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets Langä Blätz ist über die Grabenstrasse zu erschliessen.

Der Studienauftrag der Eigentümerschaft sieht eine lockere Bebauung mit grosszügigen Freiräumen sowie eine zweiteilige Erschliessung vor. Die Haupterschliessung der Tiefgarage wird von Osten über die Grabenstrasse erfolgen.

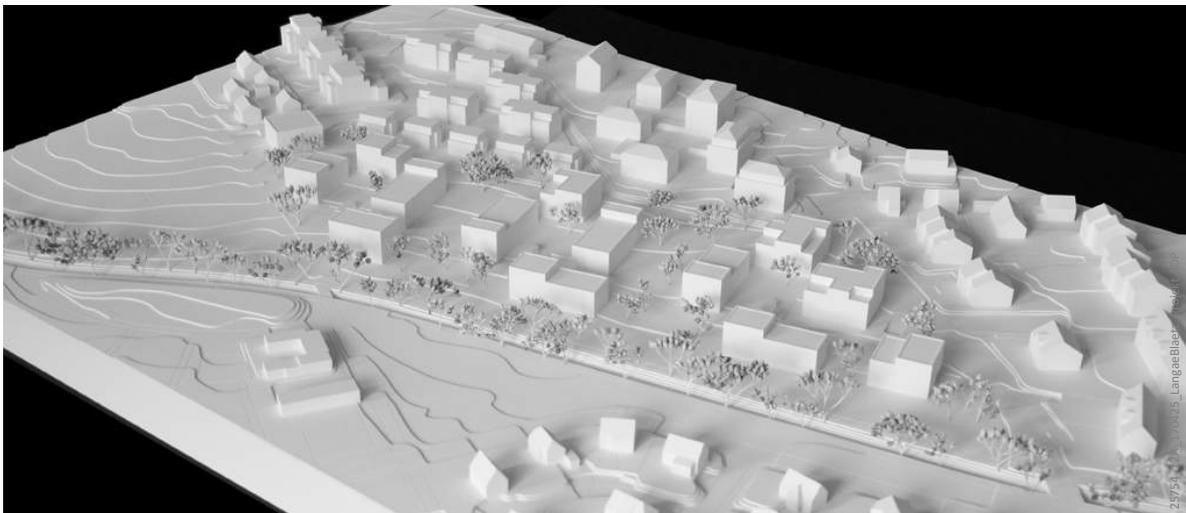


Abb. 41: Modellfoto Studienauftrag Langä Blätz von 2017, Vorschlag ADP

4.12 Anpassung der Begriffe gemäss PBG

Hinweis Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht. Es werden nicht sämtliche Begriffsänderungen in diesem Bericht wiedergegeben. Dafür werden auf die Ausführungen des Kantons Zürich (insbesondere den Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017) verwiesen.

Übersicht Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Unterscheidung in Dachgeschoss und Attikageschoss
Gesamtnutzfläche	Anrechenbare Geschossfläche inkl. Flächen in Dachgeschossen

Tab. 3: Übersicht Baubegriffe gem. PBG

Nicht beeinflussbare Neuerungen Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere das massgebende Terrain und die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile.

Massgebende Terrain Das massgebende Terrain bezieht sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung (§ 5 ABV).

BMZ für dem Energiesparen dienenden Bauteile Die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) im Umfang von 20 % der Grundbaumasse in der jeweiligen Zone wird neu direkt in § 13 Abs. 2 ABV geregelt. Der Artikel 33^{bis} ist somit obsolet und wird gestrichen.

Fassadenhöhe Die Messweise der Fassadenhöhe an der Traufe ist gegenüber der Gebäudehöhe etwas grosszügiger. Neu wird nicht an der Dachfläche, sondern oberhalb der Dachkonstruktion gemessen. Die nachstehende Abbildung zeigt die neue Messweise auf. Für die Gemeinde Schwerzenbach hat dies jedoch eine geringe Auswirkung. Die Fassadenhöhen werden nicht angepasst.

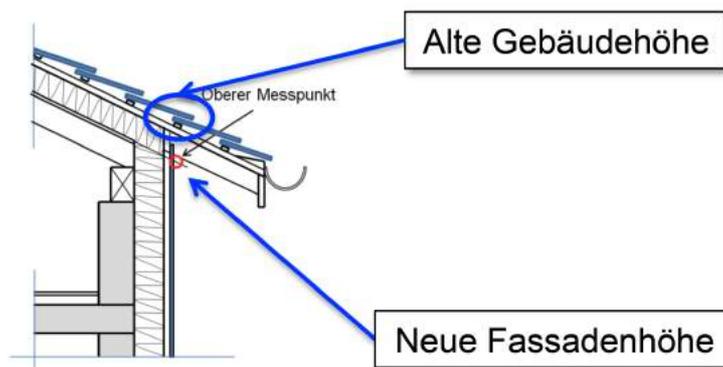


Abb. 42: Messweise Fassadenhöhe

Dach und Attikageschosse Für Abweichungen zur Fassadenhöhe in Dach- und Attikageschosse gilt § 280 PBG.

- Abs. 1: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- Abs. 2: Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Zuschlag Fassadenhöhe für transparente Absturzsicherungen

Transparente Absturzsicherungen (z.B. offene Geländer, Glas) gelten neu zur Fassadenhöhe. Um diese bei Flachdächern jedoch weiterhin zu ermöglichen, werden die Zonen mit zulässigem Attikageschoss durch einen entsprechenden Absatz ergänzt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die implementierte Regelung, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt.

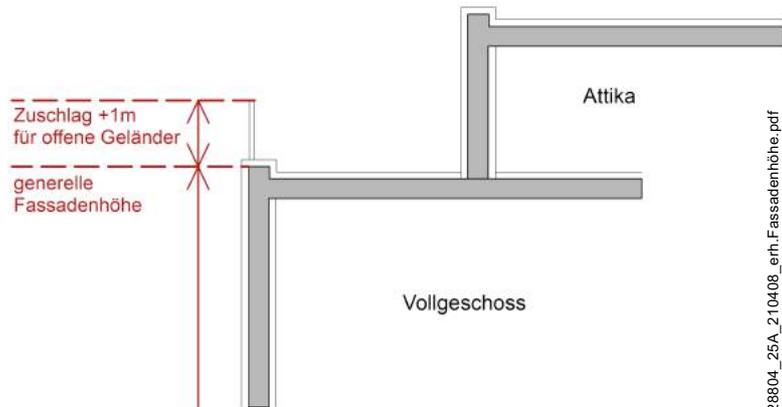


Abb. 43: Zuschlag für offene Geländer

Diese Fassadenhöhe inkl. Zuschlag von max. 1 m gilt als «Regelbauweise». Das bedeutet, dass sie keinen Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG auslöst, da dieser nur bei Gebäudeteilen, welche die für die «Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe» überschreiten, zum Tragen kommt.

Gesamtnutzfläche (Art. 35alt)	Der Begriff der Gesamtnutzfläche GNF ist obsolet und wird neu im § 255 PBG und § 10 lit. c ABV geregelt. Der Artikel 35 wird entfernt. Die neue Definition lautet «anrechenbare Geschossfläche inkl. Flächen in Dachgeschossen» und allfälligen Untergeschossen. Das Mass ist vor allem für die Parkplatzberechnung relevant.
Verbot Tonnendächer (Art. 35neu)	Tonnendächer sind aus Sicht des Ortsbilds nicht erwünscht und somit in sämtlichen Zonen nicht zulässig.
Dachaufbauten	Dachaufbauten sind neu auf $\frac{1}{2}$ der traufseitigen Fassadenlänge zulässig.

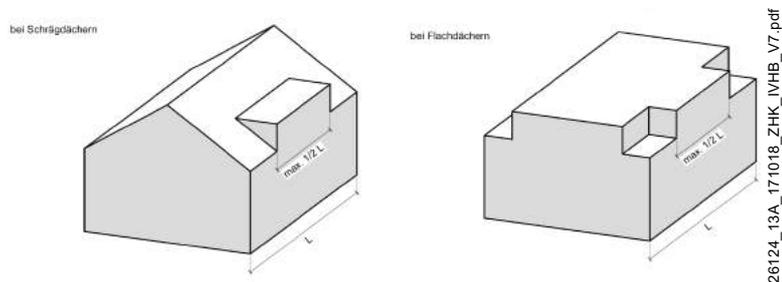


Abb. 44: bei Dachgeschossen

bei Attikageschosse

Weitere Reglemente
und Verordnungen

Neben der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung sind weitere Reglemente und Verordnungen der Gemeinde zu überarbeiten. Diese werden unabhängig von der Gesamtrevision BZO angepasst.

5 MEHRWERTPROGNOSE

Auszug Merkblatt Kanton Zürich⁹

Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV). Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf das Grundstück bezogen. Für die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen dient als Quantifizierung die von der kantonalen Vollzugsstelle ermittelte Mehrwertprognose. Die Prüfung der Planungsmassnahmen bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und insbesondere die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht, liegen bei der zuständigen kantonalen Verwaltungsstelle (§ 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV). Dadurch erübrigen sich diesbezügliche Beurteilungen und Aussagen von anderer Seite; sie sind auch nicht in den Planungsbericht aufzunehmen.

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV).

Innenentwicklung Die vom Kanton gelieferte Prognose wird im Anhang des Berichts eingefügt (A3).

Es ist folgender Disclaimer zur Mehrwertprognose aufzuführen:

- Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.
- Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.
- Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

⁹ Ausführungen aus dem Merkblatt zum Planungsbericht des Kantons Zürich

6 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Teilrevision auf verschiedene Themenbereiche dargestellt.

6.1 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

6.1.1 Stossrichtung

Die Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region.

Innenentwicklung Die vorangegangene Teilrevision zur Mehrwertabgabe ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde. Mit der vorliegenden Revision werden die planerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung umgesetzt. Mit den Massnahmen werden das wesentliche Potenzial der Innenentwicklung umgesetzt (Auf- und Umzonungen), die Qualitäten gesichert (Gestaltungsplanpflicht) und die kommunalen Freiräume freigehalten.

6.1.2 Bauliche Dichte und Hochhäuser

Bauliche Dichte Die BZO-Revision fokussiert die Innenentwicklung im Zentrum. Die bahnhofsnahe Gebiete eignen sich für grossvolumige Baustrukturen, weshalb hier höhere Bebauungen mit entsprechend höheren Dichten ermöglicht werden.

Bei der Festlegung im regionalen Richtplan zu den baulichen Dichten handelt es sich um Festlegungen, die als schematische Signatur dargestellt sind. Die Vorgaben dienen grösstenteils als Richtschnur der vorgenommenen Umzonungen.

Lediglich die Dichtevorgaben, wonach die minimalen Ausnutzungsziffern in Gebieten hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan «deutlich zu übertreffen» sind, werden im Gebiet Zimikerriet nicht erfüllt. Gemäss kantonaler Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (vgl. Kap. 2.6.3 regionaler Richtplan) wäre in einer siebengeschossigen Zone eine minimale BMZ von $4.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorzusehen. Die Revisionsvorlage legt für das Gebiet Zimikerriet jedoch eine BMZ von $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fest. Diese geringere Ausnutzung ist durch die Lage am Siedlungsrand und mit dem Ziel eines durchgrüntes Wohnquartiers (vgl. Grundflächenziffer 40%) gerechtfertigt. Die hohe Geschossigkeit der Zone dient in diesem speziellen Fall als Spielraum für differenzierte Höhen der Bauten und grosszügige Grünräume.

Mit der Umstrukturierung der genannten Gebiete inkl. den Überlegungen zur ortsplanerischen Gesamtsicht werden die regionalen Zielvorgaben insgesamt als erfüllt erachtet.

Hochhäuser Hochhäuser sind gemäss Regelbauweise zwar nicht vorgesehen, können jedoch im Rahmen eines Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung zugelassen werden. Dabei gilt es die übergeordneten Bestimmungen, insbesondere die regionalen Richtplanung, zu erfüllen.

6.1.3 Nutzungsdichte

Definition Nutzungsdichte /
Vorgabe regionaler Richtplan

Die Nutzungsdichte wird in Anzahl Köpfe (Einwohner und Beschäftigte) pro Hektare überbauter Bauzone inkl. Erschliessungsflächen ausgewiesen. Der regionale Richtplan legt die anzustrebende Nutzungsdichten vor (vgl. Kap. 2.2). Die Dichten wurden im REK überprüft und anschliessend für die Revisionsvorlage verifiziert.

Umstrukturierungsgebiete

Die heutige Nutzungsdichte im Zentrumsgebiet (W5, Z6 und Z7) liegt zwischen 100 und 120 Köpfe/ha. Die Revisionsvorlage sieht eine Nutzungsdichte von 220 bis 320 Köpfe/ha vor. Das Zimikerriet (WG7) wird zukünftig eine Nutzungsdichte von ca. 200 K/ha aufweisen. Somit werden in diesen Gebieten die Ziele der regionalen Richtplanung erreicht (Dichtestufe «hohe Nutzungsdichte», 150–300 Köpfe/ha). Im Langä Blätz werden ca. 80 Köpfe/ha angestrebt, was ebenfalls den übergeordneten Zielgrösse entspricht («geringe Nutzungsdichte», 50–100 Köpfe/ha).

- Gemeindegrenze
- Dichtestufe am dichtesten: 200-300 K/ha
- Dichtestufe dichter: 150-250 K/ha
- Dichtestufe dicht: 100-200 K/ha
- Dichtestufe niedrig: <100 K/ha
- Öffentliche Nutzungen
- Kernzone
- Um- und Aufzonzungsgebiete

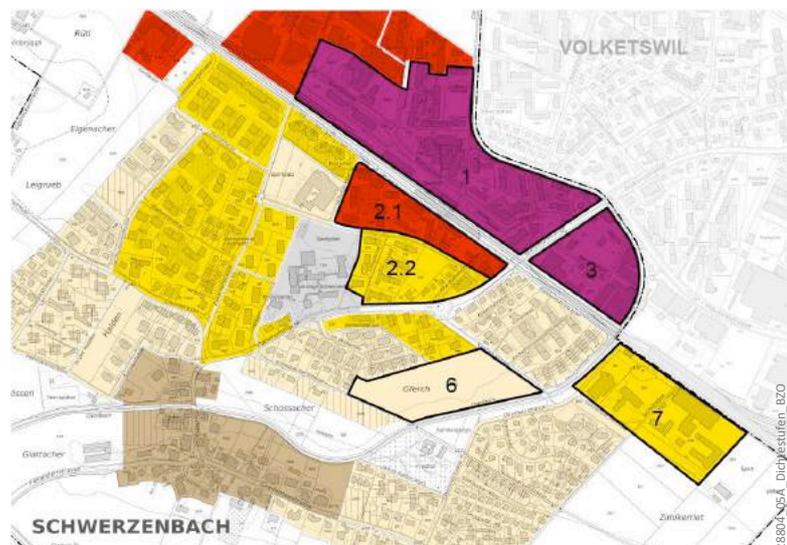


Abb. 45: Ziel Nutzungsdichte gemäss BZO (1: Bahnhof Nord, 2: Bahnhof Süd, 3: Ifang, 6: Langä Blätz, 7: Zimikerriet)

Von der Revision nicht
betroffene Gebiete

Nördlich der Bahngleise sind die Industriezone I2 und das Gestaltungsplangebiet «Wiesenstrasse» der hohen Nutzungsdichte zugeordnet. In diesen Gebieten wird eine Dichte von 150–250 Köpfe/ha angestrebt, womit die regionalen Zielvorgaben erreicht würden.

Die Zonierung der Gestaltungsplangebiete «Im Vieri» und «Schulstrasse» wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision nicht verändert. Es wird davon ausgegangen, dass die regionalen Vorgaben mit den im Gestaltungsplan festgelegten Nutzungsmassen erfüllt werden.

Ebenfalls als Gebiet in der Dichtestufe «hohe Nutzungsdichte» ist im regionalen Richtplan das Gebiet Bahnhofstrasse bezeichnet (Zonen W3 und W4). Im Rahmen der BZO-Revision wird in diesem Gebiet eine Nutzungsdichte von 100–200 Köpfen/ha angestrebt, womit sich die Zielgrösse im unteren Bereich der regionalen Vorgaben bewegt. Vor dem Hintergrund, dass die Revision eine Verdichtung um den Bahnhof fokussiert und eine Abtreppung der Zonen vom Zentrum nach Süden hin erhalten bleiben soll, wurde von einer Auszonung in diesem Gebiet abgesehen.

Im Gebiet Grabenstrasse (Zone W1D und W2) werden die regionalen Vorgaben («hohe Nutzungsdichte», 150–300 Köpfe/ha) nicht erreicht. Die BZO-Revision geht hier von einer Nutzungsdichte von < 100 Köpfen/ha aus. Das Gebiet soll gemäss dem REK zwar weiterentwickelt werden (vgl. Abb. 21). Eine zeitgleiche Umstrukturierung zusammen mit den Gebieten im nahen Bahnhofsumfeld, auf welche die vorliegende Revisionsvorlage fokussiert, wird aber als nicht ortsverträglich eingeschätzt. Der Spielraum für die Entwicklung dieses Gebiets wird für die nächste Generation offengelassen.

6.1.4 Mindestanteile Wohn- und Arbeitsnutzungen

Gewerbeanteil

Der regionale Richtplan schreibt die Wohn- und Gewerbeanteile von je mindestens 25% der Gesamtnutzfläche GNF in den Misch- und Zentrumsgebieten vor. Die Revisionsvorlage setzt diese entsprechend in den Zentrumszonen um. Im Mischgebiet Nr. 29 (Bahnhofgebiet Schwerzenbach) wird dieser regionalen Vorgabe mit der Umzonung von W4 auf Z6 mit entsprechendem Mindestanteil für Wohn- und Arbeitsnutzung Rechnung getragen. Für die übrigen Bereiche (W3, W4 und I1) wird ein Mindestgewerbeanteil festgelegt (überlagernde Festlegung im Zonenplan).

6.1.5 Regionale Arbeitszonen

Arbeitszonenbewirtschaftung Die regionalen Arbeitsplatzgebiete werden durch die Umzonungen nicht tangiert. Mit der Umstrukturierung werden die Arbeitszonen jedoch um 12.5 ha reduziert und zu Misch- und Wohnzonen umgewidmet. Dies löst den Bedarf aus für eine Mitberichterstattung der Region im Rahmen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss dem kantonalen Richtplan (Ziff. 2.2.3 lit. b).

Mit dem Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung bestätigte die Planungsregion, dass die im Rahmen der BZO-Revision vorgesehenen Änderungen den übergeordneten Zielsetzungen entsprechen.

6.2 Gemeindeentwicklung

Konzentration planerische Massnahmen aufgrund Gesamtschau Das kommunale Raumentwicklungskonzept (REK) zeigt wo sich die Gemeinde gesamthaft weiter entwickeln soll und welche Bereiche bewusst keine Veränderungen erfahren sollen. Die Konzentration der planerischen Massnahmen im Bahnkorridor erlaubt sensible Gebiete und wichtige Identitätsträger von Schwerzenbach vor markanten Veränderungen zu bewahren und gleichzeitig eine qualitative Entwicklung nach Innen umzusetzen.

Wachstum Schwerzenbach liegt im sich dynamisch entwickelnden Glattal. Mit der vorliegenden Revision werden die kantonalen Vorgaben an die Gemeinde betreffend Wachstum überprüft und im Sinne einer verträglichen Entwicklung verbindlich festgesetzt. Das Wachstum wird moderat und phasenweise bis 2035 stattfinden. Um die langfristigen Auswirkungen abschätzen zu können und dem Umsetzungshorizont in Umstrukturierungsgebieten gerecht zu werden, wird die Kapazitätsberechnung bis 2050 ausgedehnt. Voraussichtlich werden zunächst die noch unbebauten Gebiete überbaut werden.

Weiteres Potenzial für Siedlungsentwicklung nach innen vorhanden Gemäss REK könnten zusätzliche Gebiete weiterentwickelt und damit für eine Siedlungsentwicklung nach innen genutzt werden. Im Sinne einer etappierten Gemeindeentwicklung sind diese bewusst nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Sie können bei Bedarf durch die nächste Generation aktiviert werden.

Berechnungstabelle Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Anhang A1

Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision schafft zusätzliche Kapazitäten. Die ausführlichen Angaben zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sind in der Berechnungstabelle im Anhang A1 ersichtlich. Die Erkenntnisse werden in den nachfolgenden Kapiteln zusammengefasst.

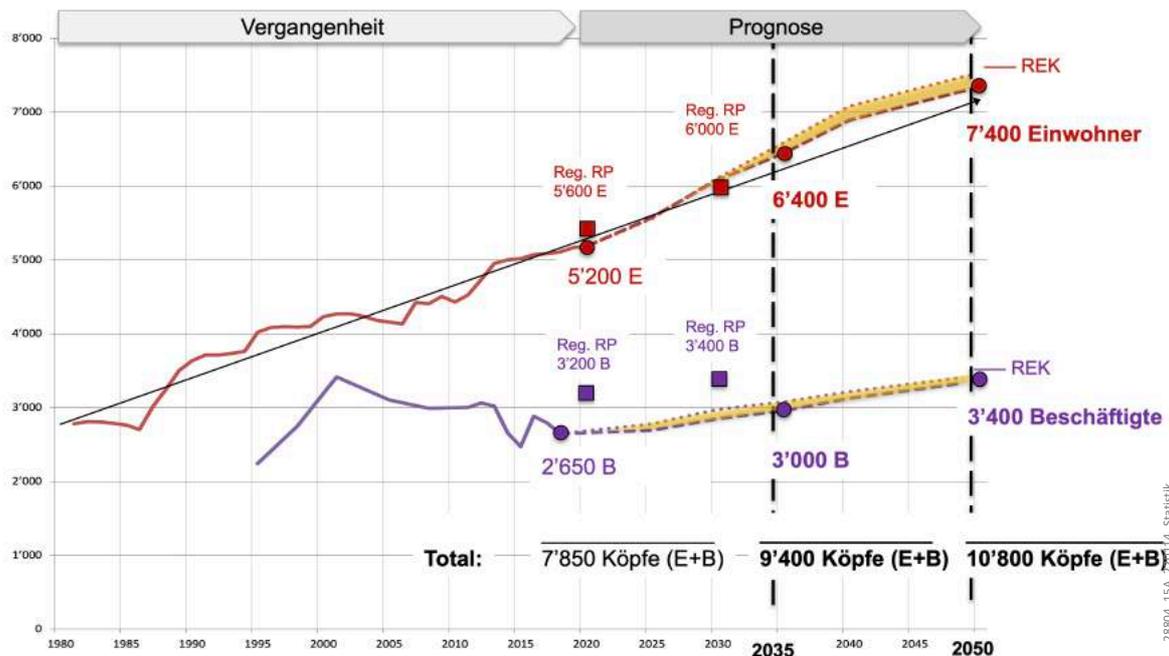


Abb. 46: Einwohner- und Beschäftigtenstatistik, Trend- und Prognosenbetrachtung 1980-2050 (rot = Einwohner, violett = Beschäftigte)

6.2.1 Bauzonenentwicklung

haushälterischer Umgang

Die Vorlage beinhaltet mit der Bereinigung an der Juchstrasse lediglich eine geringfügige Einzonung und fokussiert auf eine nachhaltige Innenentwicklung in Bahnhofsnähe und der Überbauung von Brachen oder unbebauten, bereits eingezontem Bauland. Somit wird den übergeordneten Zielen der Raumplanung entsprochen.

Umzonung Erholungszone
Zimikerriet

Die Umzonung der Freihaltezone in eine Erholungszone für die Erweiterung der Sportanlage im Zimikerriet mit einer Fläche von ca. 21'307 m² entspricht dem Bedürfnis der Vereine und dient den Erholungssuchenden der Gemeinde. Die Fläche soll möglichst kompakt direkt an die bestehende Anlage angefügt werden.

Nachfolgend sind die Umstrukturierungen zusammengefasst.

Überblick Umstrukturierung [ha]			
	Bestand	Neu	Total
Wohnzonen	34.8	– 1.5	33.3
Mischzonen	40.2	+ 14.0	54.2
Arbeitszonen	21.5	– 12.5	9.0
Öff. Bauten	4.1	–	4.1
Total	100.6	–	100.6

Tab. 4: Überblick Umstrukturierung in ha (Grundlage: Bauzonenstatistik Kanton Zürich)

Bauzonenkapazitäten Der 15-Jahres-Bauzonenbedarf betrug zwischen 2004 und 2019 in Wohn- und Mischzonen 7.1 ha sowie in Arbeitszonen 1.6 ha. Die verbleibenden nicht überbauten Bauzonenreserven von 7.4 ha bzw. 2.6 ha liegen bei einer Trendfortschreibung deutlich unter dem 15-Jahresbedarf.¹⁰

Nutzungsreserven Mit der vorliegenden Revisionsvorlage werden keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgenommen. Die bestehenden, ungebauten Bauzonen von 10 ha sind erschlossen und zur Überbauung bereit. Die Umstrukturierungen sollen zeitgemässe Überbauungen ermöglichen.



Abb. 47: Bauzonen nicht überbaut (in ha)

¹⁰ Quelle: Bauzonenstatistik 2019, ARE Zürich (GIS-Online), Abrufdatum 29. April 2021

6.2.2 Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung

Trend Die Gemeinde Schwerzenbach wies im Jahr 2020 5'183 Einwohner und 2'646 Beschäftigte (2'110 Vollzeitäquivalente) auf. Der Trend der Einwohnerentwicklung von 1980 bis 2019 verlief mit punktuellen Ausschlägen gleichmässig. Der Trend soll mit der BZO-Revision fortgeschrieben werden. Das REK entspricht den Entwicklungszielen des Kantons Zürich. Die Beschäftigtenentwicklung weist starke Schwankungen auf. Mit der Umstrukturierung können attraktive Arbeitsplätze an zentraler Lage entstehen.

Prognose Mit dieser Revisionsvorlage wird eine leicht reduziertere, verträgliche Entwicklung angestrebt (vgl. Abb. 46). Bis 2035 werden ca. 6'400 EW (Zunahme von ca. 25%) und 3'000 BE sowie bis 2050 ca. 7'400 EW (Zunahme von ca. 35%) und 3'400 BE erwartet. Die detaillierten Angaben zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sind in der Berechnungstabelle im Anhang A1 ersichtlich.

Übersicht Einwohner und Beschäftigte

	2020	2035	2050
Einwohner	5'183	6'400	7'400
Beschäftigte	2'646	3'000	3'400
Total (Köpfe)	7'829	9'400	10'800

Tab. 5: Prognose Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung (Grundlage: Statistik Kanton Zürich, Prognose Ortsplanungsrevision)

Regionale Vorgabe (RegioROK) Das RegioROK (Erstellung 2018) prognostizierte für 2020 5'600 EW und 3'200 BE bzw. für 2030 6'000 EW und 3'400 BE. Wie in Abb. 45 ersichtlich ist, wurden die Werte im Jahr 2020 nicht erreicht. Der Entwicklungstrend der regionalen Richtplanung (RegioROK) entspricht jedoch der kommunalen Strategie.

6.2.3 Kommunale Arbeitszonenbewirtschaftung

Arbeitszonen Das heutige Verhältnis von Arbeiten und Wohnen wird durch die Revisionsvorlage insgesamt nicht verändert. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum eine wichtige Voraussetzung und erlaubt eine gute Durchmischung der Nutzungen und der Menschen, die in Schwerzenbach wohnen und arbeiten.

Umnutzung Zimikerriet Mit der Umnutzung des Zimikerriets wird eine Fläche von 4.1 ha von Industrie in Wohnzone mit Gewerbeanteil umgezont. Da das Zimikerriet heute grösstenteils brach liegt, führt die Umzonung nicht zu einem markanten Verlust an Beschäftigten. Indem im Zentrumsbereich mit dem minimalen Gewerbeanteil von 25% die Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze geschaffen werden, kann ein Teil des

Beschäftigtenpotenzials kompensiert werden, das im Zimikerriet durch die Umnutzung wegfällt.

Arbeitsplatzgebiet Eich Ein Verlust an Arbeitsplätzen in der Gemeinde Schwerzenbach ist zu vermeiden. Deshalb bleiben die bestehenden Arbeitsgebiete mehrheitlich der Arbeitsnutzung vorbehalten. Insbesondere wird das regionale Arbeitsplatzgebiet Eich erhalten und gestärkt. Zur Umstrukturierung im Übergang zum Zentrumsbereich soll die bestehende Arbeitszone entlang der Bahnstrasse teilweise für einen Wohnanteil geöffnet werden, wodurch der regionale Richtplan nachvollzogen wird. Besonderes Augenmerk ist insbesondere im Rahmen des Gestaltungsplans auf den Schutz der angrenzenden Arbeitsnutzungen zu legen.

Bilanz der Beschäftigten

Gebiete	Bestand 2018	Potenzial BZO (rechtskräftig)	Potenzial Revision bis 2035	Ausblick bis 2050
Zimikerriet	29	489	119	164
Zentrumszonen (Im Bestand W4, WG4, I2)	1'100	1'100 ¹¹	1'295	1'646
Total Bilanz	1'129	1'589	1'414	1'810

Tab. 6: Bilanz der Beschäftigten für die Umstrukturierungsgebiete Zimikerriet und Zentrumsbereich

Grundlage Bilanz Das Potenzial der Arbeitszonen wurde basierend auf der Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons Zürich abgeschätzt. Im Zimikerriet wird für die Berechnung auf den minimalen Gewerbeanteil von 10% abgestellt. Mit einem minimalen Gewerbeanteil von 25% kann in den neuen Zentrumszonen neues Potenzial für Beschäftigte geschaffen werden.

Fazit Bilanz Die Zusammenstellung der Bilanz lässt erkennen, dass bis 2035 eine Kompensation der bestehenden Beschäftigtenkapazitäten des Zimikerriets im Zentrumsbereich nur teilweise möglich ist. Langfristig bis 2050, wenn sich die Gebiete transformiert haben, können die Beschäftigtenkapazitäten im Zentrumsbereich kompensiert werden.

¹¹ Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass der Bestand kein wesentliches Potenzial aufweist.

6.3 Wirtschaftliche Auswirkungen

Umstrukturierung Löst kommunale Investitionen aus	Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung begünstigt eine Umstrukturierung des Siedlungsgebiets im Bahnhofsgelände. Dieser löst einen Bedarf aus an neuen Parkanlagen und Plätzen, aufgewerteten Strassenräumen, zusätzlichen Bahnzugängen, neuen Infrastrukturen für die Mobilität sowie die Ver- und Entsorgung. Mit der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird ein Fonds gespiesen, mit welchen die für die Siedlungsentwicklung notwendigen Investitionen getätigt werden können.
Kostenneutral dank kommunalem Mehrwert- ausgleich	Die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zielt darauf ab, die angestrebte Gemeindeentwicklung möglichst kostenneutral umzusetzen.
Steuerfuss	Bei der Steuerentwicklung werden keine Veränderungen erwartet. Der Gemeinderat erwartet eine gleichmässige Entwicklung für Steueraufwände und Steuererträge und damit einen in etwa gleichbleibenden Steuerfuss.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Abstimmung Siedlung und Verkehr	Die vorgesehenen Auf- und Umzonungen liegen im direkten Bahnhofsumfeld und somit im Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs. Der erwartete Mehrverkehr wird durch den neuen kommunalen Verkehrsrichtplan geregelt (vgl. Kap. 2.3). Dieser soll möglichst über den ÖV, den Fuss- und den Veloverkehr aufgefangen werden. Die Mehrkapazitäten führen nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Umwelt.
Siedlungsökologie	Der Chimlibach ist ein Freiraum von übergeordneter Bedeutung für die Raumentwicklung von Schwerzenbach. Er bildet das Rückgrat der Freiraumstruktur, dient der Vernetzung und soll partiell für Erholungssuchende hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Durch die Abstimmung von Massnahmenvorschlägen aus Revitalisierungsplanung, REK und KRV wird der Chimlibach auch einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsökologie leisten. Die Einführung einer Grünflächenziffer, die Flachdachbegrünung und die Errichtung von ökologischer Ausgleichsflächen erhöhen die Siedlungsökologie zusätzlich.

Lokalklima Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Temperatur wird unterschiedlichen Gegebenheiten beeinflusst (vgl. Kap. 4.11.1), u.a. durch die Luftzirkulation und die Verdunstungsflächen.

Mit den geplanten Umstrukturierungen werden die Luftströmungen kaum beeinträchtigt. Die bestehenden Luftleitbahnen werden freigehalten und der Kaltluftaustausch damit gefördert.

Durch die Transpiration (Vegetation) und die Evaporation (Land- oder Wasserflächen) entsteht Verdunstungskühle, wodurch sich die Lufttemperatur der unmittelbaren Umgebung abkühlt. Mit den Bestimmungen zu Grünflächen, zur Dachbegrünung und zum ökologischen Ausgleich werden über das ganze Gemeindegebiet hinweg Verdunstungsflächen gefördert. Durch die Auf- und Umzonungen wird unter minimaler Zunahme versiegelter Flächen ein Wachstum ermöglicht.

In den von der Teilrevision betroffenen Gebieten sollen zusätzliche Massnahmen zur Hitzeminderung einen positiven Effekt auf das Lokalklima auslösen (u.a. Regenwassermanagement, Minimierung der Bodenversiegelung, Beschattung durch Bäume mit genügend Wuchshöhe, vgl. Kap. 4.11.1).

Naturgefahren Die BZO-Revision und insbesondere die Auf- und Umzonungen haben aus raumplanerischer Sicht kaum eine Erhöhung des Schadenpotenzials zur Folge, da die Gefährdung nur die Erd- und Untergeschosse betrifft, welche bereits heute möglich wären. Mit Gebäude- bzw. Arealschutzmassnahmen kann bei Neubauten mit verhältnismässigem Aufwand der Schutz vor Hochwasser sichergestellt werden (z.B. durch erhöhte Anordnung oder Abschirmung).

Der erforderliche Hochwasserschutz wird mit der Revitalisierungsplanung des Chimlibachs sichergestellt. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Revitalisierung des Chimlibachs durch den Kanton möglichst zeitgleich mit den privaten Bauvorhaben realisiert werden. Damit kann der Hochwasserschutz sichergestellt werden. Objektschutzmassnahmen wären für Private somit nur dort notwendig, wo der Hochwasserschutz durch das Revitalisierungsprojekt nicht ausreicht.

- Grundwasser Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern gilt das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019.
- Fruchtfolgeflächen Für die Erweiterung der Sportanlage Zimikerriet werden Fruchtfolgeflächen beansprucht. Im Rahmen der Interessenabwägung wurde aufgezeigt, dass das öffentliche Interesse an deren Erhaltung berücksichtigt wurde.
- Übrige Umweltbelange Die übrigen Umweltbelange sind von der Revisionsvorlage nicht relevant betroffen.

7 BEILAGEN

- Raumentwicklungskonzept REK
25. Juni 2019



A ANHANG

A1 Berechnungstabelle

Ortsplanungsrevision – Revision BZO

Auswirkungen Anzahl Einwohner und Beschäftigte
14. Januar 2022

Gebietseinteilung				
Nr.	Gebietsbezeichnungen	Zone BZO-Rev.	Zonenfläche	Arealfäche ¹
			[m ²]	[ha] [m ²]
1	Bahnhof Nord / Bahnstrasse	Zentrumszone 7	111'455	6.67 66'693
2.1	Bahnhof Süd 1	Zentrumszone 6	30'698	2.38 23'794
2.2	Bahnhof Süd 2 ⁸	Wohnzone 5	28'976	1.91 19'075
3	Itang	Zentrumszone 7	34'407	3.00 30'012
6	Langä Blätz	Wohnzone 3L	32'200	2.98 29'761
7	Zimikerriet	Wohnzone 7	41'050	3.80 37'978
R	restliches Gemeindegebiet ⁹	keine Änderung	-	-
Total	Gemeinde in Umstrukturierungsgebiete		278'786	20.73 207'313
Total	Gemeinde (inkl. Bestand)			

Einwohner und Beschäftigte mit BZO-Revision																				
Abzug Feinerschliessung ²	Baumassenziffer BZO-Rev.		Baumasse BZO-Rev.			Geschossfläche GF ⁴ (Geschosshöhe)		aGF ⁵	Köpfe ⁶ BZO-Rev.		Köpfe ⁷ Bestand			Köpfe Potenzial ⁸ (Differenz)			Köpfe / ha BZO-Rev.		Zielwert 2050	
	regulär	HH Bonus ³	regulär	HH Bonus ²	Total	3.00	3.20	0.9	EW	BE	Total	EW	BE	Total	EW	BE	Total	Bestand		Potenzial
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	55	25										
0.95	6.0	0.0	380'150	0.0	380'150		118'797	106'917	1'458	1'069	2'527	572	756	1'328	886	313	1'199	199	180	379
0.95	5.0	0.0	113'022	0.0	113'022		35'319	31'787	433	318	751	389	13	402	44	305	349	189	147	316
0.95	3.7	0.0	67'049	0.0	67'049	22'350		20'115	347	40	388	311	16	327	36	24	61	171	32	203
0.90	6.0	0.0	162'065	0.0	162'065		50'645	45'581	622	456	1'077	20	331	351	602	125	726	117	242	359
0.90	1.8	0.0	48'213	0	48'213	16'071		14'464	263	0	263	0	0	0	263	0	263	0	88	88
0.90	4.0	0.0	136'721	0	136'721	45'574		41'016	671	164	835	5	29	34	666	135	801	9	211	220
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3'886	1'501	5'387	180	20	200	-	-	-
			907'219	0	907'219	288'755		259'880	3'795	2'047	5'842	5'183	2'646	7'829	2'678	922	3'600			

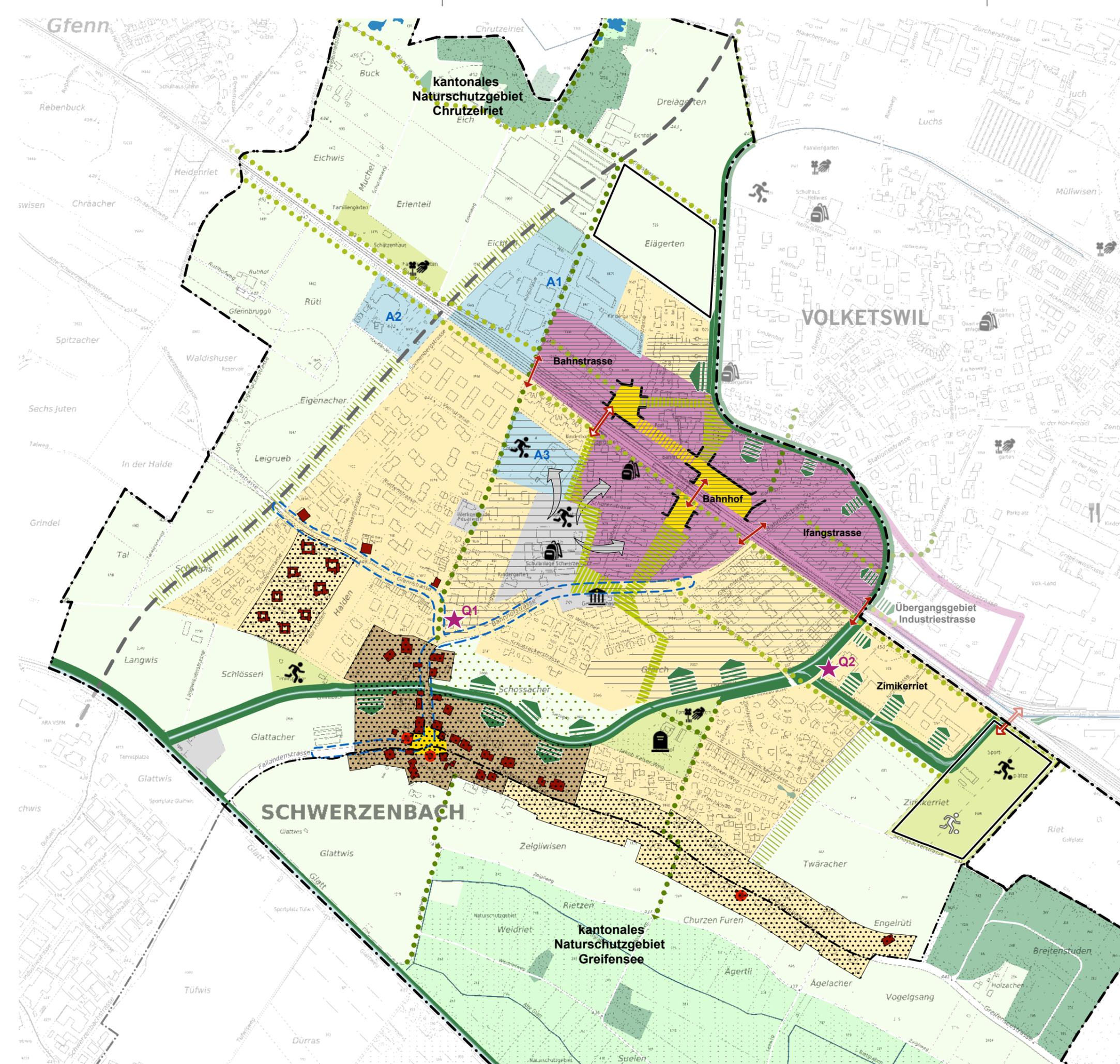
Gebietseinteilung		Entwicklung EW und BE bis 2035 und 2050																																																	
Nr.	Gebietsbezeichnungen	Potenzial: Entwicklung auf der Zeitachse (Annahme)																								Entwicklung bis 2035				Entwicklung bis 2050																					
		bis 2025				bis 2030				bis 2035				bis 2040				bis 2045				bis 2050				später als 2050				ag 2035	Potenzial			Total inkl. Bestand			ag 2050	Potenzial			Total inkl. Bestand										
		ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW
1	Bahnhof Nord / Bahnstrasse					1/6	148	52	200					1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	17%	148	52	200	720	808	1'528	67%	591	209	799	1'163	965	2'127
2.1	Bahnhof Süd 1					1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	1/6	7	51	58	33%	15	102	116	404	115	518	83%	37	254	291	426	267	693				
2.2	Bahnhof Süd 2					1/6	6	4	10	1/6	6	4	10	1/6	6	4	10	1/6	6	4	10	1/6	6	4	10	1/6	6	4	10	1/6	6	4	10	33%	12	8	20	323	24	347	83%	30	20	51	341	36	378				
3	Itang	1/3	201	42	242					1/3	67	14	81	1/3	67	14	81	1/3	67	14	81	1/3	67	14	81	1/3	67	14	81	1/3	201	42	242	33%	201	42	242	221	373	593	67%	401	83	484	421	414	835				
6	Langä Blätz	1/2	131	0	131	1/4	66	0	66	1/4	66	0	66																					100%	263	0	263	263	0	263	100%	263	0	263	263	0	263				
7	Zimikerriet					1/3	222	45	267	1/3	222	45	267	1/3	222	45	267																	67%	444	90	534	449	119	568	100%	666	135	801	671	164	835				
R	restliches Gemeindegebiet ⁸	1/3	60	7	67	1/3	60	7	67	1/3	60	7	67																					100%	180	20	200	4'066	1'521	5'587	100%	180	20	200	4'066	1'521	5'587				
Total	Gemeinde in Umstrukturierungsgebiete		392	48	440		509	159	668		361	107	468		450	166	616		228	121	349		228	121	349		509	201	710	44%	1'082	294	1'376	2'379	1'439	3'818	80%	1'988	701	2'689	3'285	1'846	5'132								
Total	Gemeinde (inkl. Bestand)		5'575	2'694	8'269		6'084	2'853	8'937		6'445	2'960	9'405		6'895	3'125	10'021		7'123	3'246	10'370		7'351	3'367	10'719						1'262	314	1'576	6'445	2'960	9'405		2'168	721	2'889	7'351	3'367	10'719								

Anmerkungen / Hinweise:

- Grundlage: Zonenfläche abzüglich übergeordneter Erschliessungsstrassen (Dateien: 28804_15G_210407_EB.xls, 28804_05G_210407_Entwicklungsgebiete_02Arealfaeche.pdf, 28804_05G_210407_Entwicklungsgebiete_01Gebietseinteilung.pdf)
- Abzug Feinerschliessung: Je nach Erschliessungsausbau wurde ein spezifischer Abzug für die Feinerschliessung angenommen. Gem. revidiertem PBG muss die Feinerschliessung (ausser Arealzufahrt) der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.
- Hochhaus-Bonus: realistischer Hochhaus-Bonus. D.h. 3x HH-Standorte mit 500 m2 Grundfläche und 60 m GH. 1x HH mit 450 m2 Grundfläche und 40 m GH
- Die ø Geschosshöhe zur Berechnung der Geschossfläche wird für Zentrumszonen auf 3.20 m und für Wohnzonen auf 3.0 m angenommen
- Der Umrechnungsfaktor GF -> aGF wird auf 0.9 angenommen. Dieser resultiert durch den Abzug der Aussenmauern und der weiteren nicht anrechenbaren Flächen.
- Der ø Bedarf an anrechenbarer Geschossfläche aGF wird pro Einwohner auf 55 m2 und pro Beschäftigte auf 25 m2 angenommen. Der statistische Mittelwert für Einwohner liegt bei ca. 45 m2 effektiver Wohnfläche (HNF). Der Faktor GF -> HNF wird auf 0.75 angenommen. Der Bedarf für Beschäftigte hängt stark von der effektiven Nutzung ab.
- Grundlage Berechnung Bestand: STATPOP 2019, STATENT 2018, Gemeindeportal Amt für Statistik Zürich
- exkl. 5'400 m² Freiraum
- Grundlage für Potenzial der bestehenden Bauzonen bis 2035 ohne Revisionsbedarf: Quartieranalyse (Stand Mai 2020) und Bauzonenstatistik Kanton Zürich. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzungsreserven in den von der Revision nicht betroffenen, überbauten Bauzonen durch den Mehrbedarf der Wohnfläche pro Person entsprechen und somit statistisch nicht betrachtet werden. Die Nutzungsreserven von unüberbauten Zonen werden anhand der Geschossflächenreserven abgeschätzt und hier aufgeführt.



A2 REK Gesamtkarte

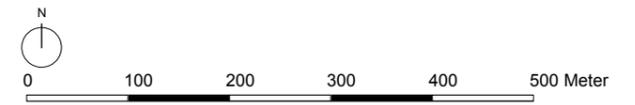


- Gemeindegrenze
- SIEDLUNG**
 - Zentrumsbereich
 - Arbeitsgebiet
 - Wohngebiet
 - Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen / Raumsicherung Schule prüfen
 - Schützenswertes Ortsbild / Kernzone
 - Denkmalschutzobjekt (kantonal und regional)
 - Inventarisierte Gebäude
 - Umstrukturieren
 - Weiterentwickeln
 - Bewahren
 - Quartierschwerpunkt
 - Koordination Arealplanung Übergangsbereich Industriestrasse mit Gemeinde Volketswil
 - langfristige Baulandreserve

- FREIRAUM / LANDSCHAFT**
 - Aufwertung Chimlibach und Guntenbach
 - Einbindung Freiraum in Siedlungskörper
 - Verbindungsfreiräume (Orts- und Orientierungsachse)
 - Zentrumsbezogene Freiräume: Plätze
 - Zentrumsbezogene Freiräume: Freiraumkorridore
 - Siedlungsrand aufwerten
 - Perimeter Schutzverordnung Greifensee
 - Freihalte- und Erholungsgebiete
 - Wald
 - Landwirtschaftsgebiet / komm. Landwirtschaftszone

- VERKEHR**
 - Aufwertung Strassenräume
 - Unterführungen Bahnlinie (bestehend/geplant)
 - Umfahrung (kantonomer Richtplan)

- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN**
 - Verwaltung
 - Schule / Kindergarten
 - Sportanlage (bestehend / geplant)
 - Schrebergärten
 - Friedhof





A3 Mehrwertprognose



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung



Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Schwerzenbach
Mutationsnummer	0197-7521.0007
Projektname	
Datum (Export)	03.08.2021
Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	74
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	74
Mehrwert in Fr.	306'072'500

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung



Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Schwerzenbach
Mutationsnummer	0197-7521.0007
Projektname	
Datum (Export)	03.08.2021
Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	1
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	1
Mehrwert in Fr.	616'770

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.