

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Einwendungsbericht

Stand 25. Januar 2022



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

vertreten durch:

Linus Furrer, Abteilung Bau und Liegenschaften

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Noelle Reich, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme



ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 3. September bis 2. November 2021 auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Zusätzlich wurde die Vorlage auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet.

Innerhalb der Auflagefrist sind 38 Einwendungsschreiben mit Anträgen zu insgesamt 102 Anliegen eingegangen.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden im vorliegenden Bericht alle Einwendungen behandelt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist im Gemeinderat zusammen mit der Vorlage zur BZO-Revision zur Kenntnis zu nehmen.

Zonenplan

Allgemeines

E1.1 Informationsinhalt, beantragte Festlegung

Antrag:

Die im Plan aufgenommenen Nummern 101 ... 303 sind verständlich zu erklären oder wegzulassen.

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Es handelt sich dabei um die Änderungsnummern. Da sich die textlichen Erläuterungen auf die Gebietsbezeichnungen und nicht auf diese Änderungsnummern beziehen, werden sie weggelassen.

E1.2 Informationsinhalt, beantragte Festlegung

Antrag:

Diese Festlegung [Informationsinhalt (hellblau) «Beantragte Festlegung Grundnutzung / Überlagerung Fläche)»] ist verständlicher zu machen.

Begründung:

Der Zweck und die Auswirkungen sind unklar, insbesondere:

- im Bereich «Bahnhof Süd» (Nummern 203 und 205).
- im Bereich «Bahnhof Nord» Z7 (u.a. Nummern 301 und 303)

Entscheid: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E1.1

E2 Zonengrenzen W1D / W2 (Zonenplan)

Antrag:

Die Zonengrenzen sind im Plan zu bereinigen, sodass diese möglichst auf Katastergrenzen verläuft, keinesfalls durch bestehende Gebäude.

Begründung:

Die Zonengrenze zwischen W1D und W2 im Bereich Kat. 1988, 1991, 1992 ist unklar (geht quer durch bestehende Gebäude).

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es gibt keinen zwingenden Zusammenhang zwischen Zonen- und Grundstücksgrenzen. Zudem stellen Bauten, durch die eine Zonengrenze verläuft, keine widerrechtliche Situation dar. Da die Zonierung der konkreten Liegenschaften nicht Gegenstand der Vorlage ist und mit der beantragten Anpassung keine widerrechtliche Situation bereinigt würde, wird der Zonenplan in diesem Aspekt nicht angepasst.

Einzonung

E3 Umzonung Grundstück Kat. Nr. 1906

Antrag:

Geplante Umzonung

Gemäss dem Schreiben vom 1. September 2021 ist geplant, 495m² einzuzonen.

Zonen Plan 1961 und 1971

Dem Zonen Plan von 1961 und 1971 ist zu entnehmen, dass bereits dazumal die W1 Zone vom Grundstück 1906 um rund 250m² grösser war. Bei der Annahme, dass man die Fläche aus dem Zonenplan 1961 und 1971 übernehmen möchte, wären somit total rund 750m² welche für die Umzonung relevant wären.



Abb. 1: Auszug Zonenplan 1971

Begründung:

Weshalb sollte die Einzonung bis zur Grundstücksgrenze gehen?

Dazu muss geklärt werden, mit welchen Grundstücken ist das Grundstück 1906 zu vergleichen?

Aufgrund der oben beschriebenen Sachlage und dem Gedanken, sämtliche Grundstücke gleich zu behandeln, bitte ich Sie höflichst, mich in meinem Antrag auf Korrektur der vollen Fläche zu unterstützen.

Grenzverlauf: Der nachfolgende Auszug zeigt, dass die 7 Grundstücke westlich einen einheitlichen Grenzverlauf haben und ebenso die 7 Grundstücke östlich. Das Grundstück 1906 ist exakt in der Mitte und aufgrund des identischen Grenzverlauf mit der Ostseite, mit den östlichen Grundstücken vergleichbar.

[Auszug GIS Browser]

Weshalb sollte die Baulinie trotz nicht ganz dem Grundstück entlanggehend dem kompletten Grundstück angepasst werden?

Dem Zonenplan von 1961 und 1971 ist zu entnehmen, dass diverse Grundstücke nicht komplett innerhalb der gezogenen Baulinie lagen. Bei sämtlichen Grundstücken wurde die Baulinie jedoch heute so angepasst, dass die Baulinie bis zur Grundstücksgrenze verläuft. Das direkteste Beispiel ist das unmittelbare östliche Grundstück.

[Auszug Zonenplan Schwerzenbach 1971]

Es finden sich jedoch sowohl östlich wie auch westlich weitere Grundstücke, welche nach demselben Prinzip heute voll eingezont sind.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die nördliche Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 1906 ist gemäss Zonenplan, wie er von der Gemeindeversammlung, der Zone W1L zugeordnet. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt, weshalb die Situation rechtskräftig ist.

Es war die Absicht der Vorlage, in Bezug auf das Grundstück Kat. Nr. 1906 eine Zonenbereinigung vorzunehmen, die zu einer Einzonung einer Teilfläche geführt hätte. Das Ziel war es, zu vermeiden, dass die Zonengrenze am Siedlungsrand auf der vollen Breite des Grundstücks verläuft und im Vergleich zu den benachbarten Parzellen nicht weiter um einige Meter zurückspringt. Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat in der Vorprüfung darauf verwiesen, dass die einzuzonende Fläche gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb vom Siedlungsgebiet liege, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zuweisung dieser Fläche zur Bauzone nicht gegeben seien. Da nicht einmal die Einzonung einer Teilfläche als rechtmässig beurteilt wird, kann auch dem Antrag einer Einzonung des gesamten Grundstücks nicht Folge geleistet werden.

Umzonung zu Wohnzone

E4 Umzonung Liegenschaft 677 von Zone Lk zu Zone W1L

Antrag:

Liegenschaft 677 (im Zelg) soll wieder in die an der Greifenseestrasse geltende normale Zone rückverlegt werden und nicht in der Landwirtschaftszone eingetragen sein.

Begründung:

Die Liegenschaft 677 ist als einzige in einer früheren Zonenänderung der Landwirtschaftszone an der Greifenseestrasse zugeordnet worden. Sie soll zurück in die normale Zonenordnung der Greifenseestrasse verlegt werden. Es gab auch keinen Grund diese Liegenschaft als einzige in die Landwirtschaftszone zu verlegen, da die Grenzen anderer Liegenschaften an der Greifenseestrasse fast gleichweit gegen das Ried reichen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Grundstück liegt gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb vom Siedlungsgebiet, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zuweisung dieser Fläche zur Bauzone nicht gegeben ist.

E5.1 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Es wird beantragt die Bauzone W1L auf dem Langä-Blätz beizubehalten.

Begründung:

In den letzten Jahren sind in Schwerzenbach viele zusätzliche Wohneinheiten entstanden. Mit der Umzonung im Zimikerried & Ifang und auch am Bahnhof werden weitere Wohnheiten entstehen. Für mich ist damit nicht ausgewiesen, dass die Bevölkerung der Gemeinde Schwerzenbach selbst weitere, zusätzliche Wohnheiten benötigt. Schwerzenbach braucht nach meiner Meinung kein Wachstum um des Wachstums willen.

Die Schossackerstrasse Richtung Friedhof ist für viele Schwerzenbacher die Erholungsachse und der primäre Schulweg von vielen Kindern. Eine künftige Erschliessung vom «Langä Blätz» wird das letzte freie Ackerland im Dorf zubauen und den Erholungswert der Gegend massgeblich schmälern, Der Schulweg der Kinder wird durch den Verkehr gestört.

Von der Aufzonung im Langä Blätz profitiert der Eigentümer und die Gemeinde via Mehrwertabgabe. Für alle Eigentümer (EFH) im Widacher bedeutet dies jedoch eine signifikante Reduktion des Immobilienwertes. Wer kommt für dies auf?

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.2 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Einwand richtet sich ausschliesslich gegen die Umzonung der Zone «Langä Blätz» von der W1L in die W3L.

Begründung:

Eine Aufzonung würde das Quartierbild der Schossackerstrasse, welches heute von deutlich niedrigeren Häusern geprägt ist, massiv verändern und hätte somit einen negativen Einfluss auf das Naherholungsgebiet im Bereich des Chimlibaches. Weiter würde es zu einer deutlichen Zunahme des Quartierverkehrs und somit zur weiteren Überlastung der Bahnhofstrasse und zu einer weiteren Zunahme der Lärmbelastung der Anwohner führen.

Und nicht zuletzt würde es zu einer Wertminderung unserer Liegenschaften führen.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.3 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Der Lange Blätz kann auch in sich selbst auf verschiedene Zonen eingeteilt werden.

Begründung:

Bei Grenze zu Widacher auf W1L stufen und abfallend zum Chimlibach auf W2L (analog Widacher, gespiegelt). Das abfallende Gelände lässt dies zu. Vor der Überbauung Grabenstrosse kann auf W3L gezont werden. Bei allen Wohnquartieren ist gewährleistet, dass bei abfallendem Gelände auch die Höhe der Bauten dementsprechend ist, nur nicht beim Widacher zum langen Blätz.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.4 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Der max. Schattenwurf und dessen Auswirkungen sind wie bei W1L für alle Grundstücke im Widacher einzuhalten.

Begründung:

[Unsere DEFH /] Grundstücke im Widacher erhalten Minderwert gegenüber 2007 (Eigentumskauf)

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.5 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Eine Umzonung «Langä Blätz» von W1L zu W3L ist nicht verhältnismässig und das Gebiet «Langä Blätz» soll als für Aufzonung nicht geeignet eingestuft werden.

Begründung:

Aufgrund der Lage «Langä Blätz» und der umgebenden Bebauung sind bei diesen Umzonungen von W1L zu W3L negativen Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere u.a. «im Widacher» zu erwarten. Mit der heutigen definierten Wohnzone W1L wird die Vereinfachung und Vereinheitlichung der Zonierung beibehalten d.h. von Norden nach Süden tiefere Geschosse) das Gebiet «Langä Blätz» liegt in der tiefsten Zone wie das Gebiet Schossacker und soll darum in der tiefsten Zone W1L bleiben.

Durch diese Umzonungen von W1L zu W3L werden die umliegenden betroffenen Quartiere u.a. «im Widacher» abgewertet. Die Umzonung hätte eine substantielle Werteinbusse der Liegenschaften «im Widacher» und womöglich eine massive Verschlechterung der zukünftigen Wohnqualität «im Widacher» zur Folge.

Die Eingliederung der neuen Überbauung «Langä Blätz» soll in den bestehenden Kontext der umliegenden Quartiere u.a. «im Widacher» und «Schossacker» resp. des Gesamtkontext von Schwerzenbach passen. Eine W1L Wohnzone zweigeschossig mit Attika ist lockerer als ein dreigeschossige (Vollgeschoss). Zudem passt ein dreigeschossig (Vollgeschoss) nicht zu den umliegenden Quartieren und deren Konzept.

Die Umzonung würde gemäss Art. 15 auch eine neue max. Gebäudelänge von 40m (dominantes Gebäude im Vergleich zu 20m W1L) erlauben, welche sich negativ auf die umliegenden Quartiere und das Erscheinungsbild von Schwerzenbach auswirken würde.

Die maximale Fassadenhöhe der Gebäude (inkl. Solarpanel auf Dach, Attikageschoss, Aufstockung wegen Grundwasser, Geländer offenen oder verglasten Absturzsicherungen, etc.) soll nicht über der Höhe der DEFH «im Widacher» liegen.

Der Mindestabstand zu den DEFH «im Widacher» soll so festgelegt werden, dass kein Schattenwurf entsteht.

Die zweite Nebenerschliessung Gebiet «Langä Blätz» ist nicht konkret aufgeführt (4.11.7 Langä Blätz) bzw. unbekannt; eine zweite Nebenerschliessung via Schossackerstrasse ist für den Autoverkehr aus unserer Sicht nicht geeignet (Breite der Strasse, kein Trottoir bzw. keine Fussgänger Zone); Schossackerstrasse ist heute ein reger genutzter Schulweg. [vgl. Antrag E100.5]

Entscheidung und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.6 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Keine Umzonung. Es bleibt bei W1L.

Begründung:

Grundstücke im Widacher verlieren an Attraktivität, Lebensqualität und Liegenschaftswert.

Entscheidung und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.7 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Umzonung «Langä Blätz» von W1L zu W3L ist nicht verhältnismässig.

Begründung:

In das Dokument ist nicht ersichtlich wieso, warum diese Umzonung stattfinden sollte. Aus unserer Sicht ist eine Umzonung von W1L zu W3L unverhältnismässig. Die Umliegende Zone sind in der Mehrheit W2/W1.

Die maximale Höhe der Gebäude (inkl. Solarpanel auf Dach, Attika, Aufstockung wegen Grundwasser etc.) soll nicht über der Höhe der DEFH «im Widacher» liegen.

Das Projekt zeigt auch eine starke Gebäuden Dichte auf der Westen Seite direkt neben andere Siedlungen / Quartiere. Der Mindestabstand zu den DEFH «im Widacher» und andere Häuser soll so festgelegt, dass kein Schattenwurf entsteht.

Der Planeintrag «mässig störendes Gewerbe zulässig» gilt gemäss rechtskräftigem Zonenplan über sämtliche Zonen der W3 und W4, §4.4 [Art. 16 BZO]. Diese Umzonung erlaubt auch «mässig störendes Gewerbe» bei 'Langä Blätz' was auch zu den umliegenden Zonen nicht passt.

Wir sehen auch nicht wie eine W3L Zone mit mehr Einwohner mit einer Aufwertung von Chlimibach (Abb 9) zusammenpassen kann (Wildtiere). Am 7.3.21, hat die Bevölkerung Ja zu der Einzelinitiative zum Schutz der Artenvielfalt.

Durch diese Umzonungen von W1L zu W3L und beschriebenen Fakten werden die umliegenden betroffenen Quartiere u.a. «im Widacher» abgewertet. Die Umzonung hätte eine substantielle Werteinbusse der Liegenschaften «im Widacher» und womöglich eine massive Verschlechterung der zukünftigen Wohnqualität «im Widacher» zur Folge.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.8 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Langen Blätz auf W1L belassen.

Begründung:

W1L war für uns damals ein Kaufkriterium, die Gemeinde als Garant dafür (Investitionsschutz). Mit einer Anpassung auf W3L sehen wir uns als Verlierer gegenüber dem Privatbesitzer des langen Blätz, der Gemeinde und möglicherweise dem Kanton. Die vorgeschlagene Umzonung, empfinden wir weder fair noch ausgewogen. Vielmehr entsteht ein Ungleichgewicht unter den direkten Betroffenen, respektive eine einseitige «Bevorzugung» zugunsten der Gemeinde und dem Grundstückbesitzer.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.9 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Wir beantragen, die besondere Bedeutung dieser Freifläche «Langä Blätz» am Naherholungsgebiet Chimlibach für die Bevölkerung in der neuen BZO zu berücksichtigen und auf die Umzonung von W1L auf W3L zu verzichten.

Begründung:

Als unmittelbare Anwohner der grossen Freifläche und des Naherholungsgebiets «Langä Blätz» bzw. «Gferch» sind wir sehr besorgt um die Wohnlichkeit in den umliegenden Quartieren, u.a. «im Widacher», sowie um das Naherholungsgebiet am Chimlibach. Die beabsichtigte Umzonung «Langä Blätz» von W1L zu W3L ist nicht verhältnismässig und die hohe Ausnützung passt nicht zum Naherholungsgebiet entlang des Chimlibach und sie passt auch nicht zu den weniger hoch überbauten Quartieren rund um den «Langä Blätz».

Wir sehen die Quartierverträglichkeit, die vom Gemeinderat Schwerzenbach schriftlich festgehaltenen «angestrebten Mehrwerte für die Bevölkerung» und die «Schaffung von attraktiven Freiräumen» bei dieser grossen Dichte an dieser Lage nicht gegeben. Im Gegenteil würden die Liegenschaften rund um den «Langä Blätz» abgewertet. Hinweis: Dadurch würden der Gemeinde aufgrund der tieferen Steuerwerte auch weniger Steuereinnahmen zufließen.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.10 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L
Antrag:

Der Fluss des Grundwassers muss vorgängig abgeklärt und auf Machbarkeit geprüft werden. Insbesondere mit der Renaturalisierung des Chimlibaches.

Begründung:

Grundwasserspiegel: Bereits heute haben wir in unserer Garage Wassereinbrüche.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.11 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L
Antrag:

[Minimierung der Umwelt- und Luftbelastung]

Die Stadt Zürich kämpft mit dieser Belastung, wollen wir dieser gleichtun und unsere Luftqualität vermindern und die Lärmemission erhöhen[?].

Begründung:

Durch den Ausbau des Langen Blätz steigen die Emissionen und die Luftqualität wird beeinträchtigt. Heute US-AQI 68. Welche heute noch moderat da steht.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.12 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L
Antrag:

Der neue BZO vom langen Blätz auf W1L belassen.

Begründung:

W3L wird je nach Gestaltungsplan Sichteinschränkungen nach sich ziehen und somit auch unverhältnismässigen Schattenwurf. Der minimale Grenzabstand ist bei neuem Gestaltungsplan noch nicht definiert. Dies ist im Zusammenhang mit dem Schattenwurf vorgängig zu klären.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.13 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Keine 3- oder 4-geschossige Gebäude im Bereich der DEFH. Prüfen des Schattenwurfes in Bezug einer neutralen Klimapolitik. Finanzielle Entschädigung!

Begründung:

Planung einer PV Anlage Einschränkung der Morgen- und frühen Abendsonne.
Es kann nicht sein, dass die Gemeinde eine nachhaltige neutrale Klimapolitik verunmöglicht.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.14 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Deshalb beantragen wir, dass der maximale Schattenwurf und dessen Auswirkungen auf alle Grundstücke Im Widacher gemäss der Zone W1L einzuhalten sind.

Begründung:

Grosse Auswirkungen Schattenwurf bei W3L.
Wir haben unser Haus gekauft mit dem Wissen, dass vor uns mit der Zone W1L gebaut werden kann. Jetzt soll neu mit Zone W3L werden können. Das bedeutet für uns eine Wertminderung.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

E5.15 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Im Fall einer W3L Anpassung sollen Auswirkung wie Schattenwurf eingehalten werden, wobei als Referenz W1L angewendet werden soll.

Begründung:

Ziel ist die Reduktion des Minderwertes unseres Grundstückes.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E5

Z E5 Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L

Antrag:

Es gingen mehrere Schreiben ein, die einen Verzicht der Umzonung des Gebiets «Langä Blätz» von der Zone W1L zu Zone W3L beantragen. Als Argumente wurden aufgeführt:

- Unverhältnismässige Aufzonung, fehlender Gesamtkontext; Die umliegenden Zonen sind mehrheitlich den Zonen W1 und W2 zugeordnet.
 - Alternativ wird eine stufenweise abfallende Zonierung gefordert: W1L im Bereich Gebiet Widacher, in Richtung Chimlibach ansteigend auf W2, vor der Überbauung Grabenstrasse W3L (abgestimmt auf abfallendes Gelände)
 - Zu hohe Gebäude: Die maximale Fassadenhöhe der Gebäude (inkl. Solarpanel auf Dach, Attikageschoss, Aufstockung wegen Grundwasser, Geländer offenen oder verglasten Absturzsicherungen, etc.) soll nicht über der Höhe der DEFH «im Widacher» liegen. Zudem: Eine W1L Wohnzone zweigeschossig mit Attika ist lockerer als ein dreigeschossige (Vollgeschoss).
 - Negative Auswirkungen durch Schattenwurf: Der Mindestabstand zu den DEFH «im Widacher» soll so festgelegt werden, dass kein Schattenwurf entsteht. Zudem: Einschränkung der Wirksamkeit von PV-Anlagen infolge Schattenwurf, Verhinderung einer neutralen Klimapolitik
 - Zu lange Gebäude: Die maximale Gebäudelänge von 40 m ermöglicht zu dominante Gebäude im Vergleich zu der heutigen Zone (max. Gebäudelänge 20 m)
 - Negative Auswirkung auf das Erscheinungsbild der umliegenden Quartiere und von Schwerzenbach
 - Zulassen von unerwünschten Nutzungen resp. von mässig störendem Gewerbe, das nicht zu den umliegenden Zonen passt.
 - Unerwünschte Zunahme des Quartierverkehrs, weitere Überlastung der Bahnhofstrasse, Zunahme der Lärmbelastung
 - Gefährdung des Schulwegs durch den Mehrverkehr
 - Unklare Erschliessung des Gebiets Langä Blätz, ungeeignete Nebenerschliessung via Schossackerstrasse
 - Unerwünschte Erhöhung von Umwelt- und Luftbelastung
 - Schmälerung der Wohnqualität, Einschränkung der Weitsicht und dadurch Wertminderung der Liegenschaften im Gebiet Widacher
 - Geringere Steuereinnahmen aufgrund der tieferen Steuerwerte
 - Unerwünschte Bebauung von freiem Ackerland
 - Unklare Machbarkeit aufgrund der Grundwassersituation
-
- Negativer Einfluss auf das Naherholungsgebiet im Bereich des Chimlibachs und auf die Erholungsachse Schossackerstrasse in Richtung Friedhof; Schmälerung des Erholungswerts der Gegend
 - Die Umzonung führt zu einem nicht notwendigen Wachstum
Zudem: Konflikt Bevölkerungszunahme und Artenschutz

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In Bezug auf das Gebiet Langä Blätz kann gesagt werden, dass die Voraussetzungen einer baulichen Entwicklung bereits heute gegeben sind. Es handelt sich nicht um «freies Ackerland», sondern um eingezontes Bauland. Bereits heute sind in der Zone W1L 3-geschossige Bauten mit einer Gesamtlänge von 20 m zulässig. Mit einer zonengemässen baulichen Entwicklung verbunden sind auf jeden Fall eine Veränderung des Ortsbildes, eine Verkehrszunahme und damit verbundene Erhöhung der Umweltbelastung, eine Bevölkerungszunahme, die sich negativ auf den Artenschutz auswirkt, sowie ein Einfluss auf die Naherholungsgebiete.

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.

Mit der Gestaltungsplanpflicht soll sichergestellt werden, dass die erhöhte Baumasse im Rahmen einer Gesamtüberbauung siedlungsverträglich umgesetzt wird. Neben allgemeingültigen Anforderungen an alle um- und aufgezonten Gebiete werden im Gebiet Langä Blätz explizit die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zu den benachbarten Gebieten sowie einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet eingefordert. Dem Status des Schulwegs wird dabei Rechnung getragen.

Damit gegenüber den bisher geltenden Bestimmungen kein zusätzlicher Verkehr entsteht, darf das Parkfeldangebot unter anderem im Gebiet Langä Blätz höchstens dem Minimalwert gemäss Art. 4 PPV entsprechen.

Als Gegenargumente wurden eine Schmälerung der Wohnqualität, die Einschränkung der Weitsicht und eine Wertminderung der angrenzenden Liegenschaften aufgeführt. Diese individuellen Ansichten und die damit verbundenen Wünsche sind nachvollziehbar, stehen aber nicht im Einklang mit dem kommunalen Zukunftsbild. Im Gegenteil wird die Belegung des Gebiets mit einer Gestaltungsplanpflicht als Gewinn für die angrenzenden Liegenschaften taxiert, da diese Massnahme zum Nachweis eines qualitätsvollen Vorhabens verpflichtet.

In Bezug auf die Geschosshöhe kann gesagt werden, dass sie sich nicht von den angrenzenden Zonen W1L, W1D und W2 unterscheidet, wodurch keine nennenswerten Mehrhöhen entstehen (vgl. Antrag E21). Folglich wird sich auch der Schattenwurf gegenüber der rechtskräftigen Situation nicht merklich verschlechtern.

Die Doppelfamilienhäuser im Widacher weisen zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Das Attikageschoss ist jeweils traufseitig leicht zurückversetzt und in der Materialität abgesetzt. Dennoch treten die Doppelfamilienhäuser in der Ansicht von Süden wie dreigeschossige Gebäude in Erscheinung. Damit ist die Zonierung W3L auf die Nachbarschaft abgestimmt und verhältnismässig.

In der Zone W3L sind dieselben Nutzungen zulässig wie in den Zonen W1L, W1D und W2. Die bauliche Machbarkeit einer Arealentwicklung im Hinblick auf die Grundwassersituation ist unabhängig von der Zonierung.

E6 Umzonung zu Zonen W4 und W5

Antrag:

Die Liegenschaften Grabenstrasse 2 sowie Bahnstrasse 18 und 20 seien der fünfgeschossigen Wohnzone zuzuweisen, die Liegenschaften Grabenstrasse 4 – 10 der viergeschossigen Wohnzone.

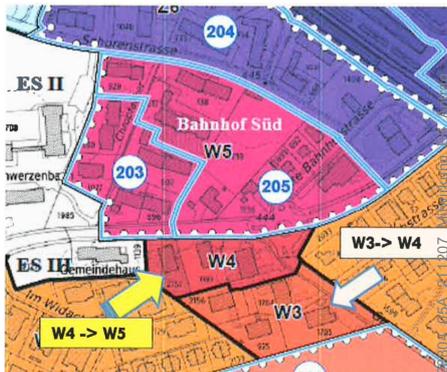


Abb. 2: Auszug Zonenplan Revisionsvorlage

Begründung:

Die mit der Revision der Bau- und Zonenordnung geplante massive Verdichtung rund um den Bahnhof entspricht der kantonalen Raumplanungsstrategie und ist in jeder Hinsicht zielführend. Das Areal Bahnhof Süd wird richtigerweise der fünfgeschossigen Wohnzone zugeordnet. Weshalb die drei gegenüberliegenden Gebäude nicht auch in die fünfgeschossige Zone miteinbezogen worden sind, ist allerdings unerklärlich. Das Gebäude Grabenstrasse 2 weist bereits fünf Vollgeschosse auf. Bei einer Neuüberbauung können die beiden übrigen Gebäude ortsbildvertraglich - dem angestrebten urbanen Charakter des Nahbereichs des Bahnhofs entsprechend - durch fünfgeschossige Bauten ersetzt werden, dies analog zu der auf der Nordseite der Bahnhofstrasse möglichen Verdichtung, die auch in diesem Bereich - in sehr kurzer Fusswegdistanz zum Bahnhof - raumplanerisch sinnvoll erscheint.

Ähnliche Überlegungen lassen sich für die südlich angrenzende Wohnzone W3 anstellen, die teilweise bereits viergeschossig überbaut ist. Mit der Festsetzung einer viergeschossigen Wohnzone könnte auch hier ein erhebliches zusätzliches Verdichtungspotenzial, genutzt werden.

Die Abtreppung der Zonen von Norden nach Süden (Z7 - Z6 - W5 - W4 - W3) bleibt erhalten.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Revision fokussiert eine Verdichtung um den Bahnhof und damit ein mit dem ÖV hervorragend erschlossenes Gebiet. Im Gegenzug werden weite Teile der Gemeinde und deren soziales Gefüge kaum verändert. Vor diesem Hintergrund wird das Gebiet, für welches eine qualitätsvolle Innenverdichtung angestrebt wird, nicht erweitert.

Umzonung zu Wohnzone mit Gewerbeanteil und zu Erholungszone

E7 Umzonungen Areal Haufländer und Familiengartenareal von Zone I2 zu Zone W4G oder W5G

Antrag:

Für das Areal Haufländer sei eine anstelle der Industriezone II eine Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4 oder WG5 und für die geplante Umfahrungsstrasse freigehaltene Familiengartenareal eine Erholungszone E festzusetzen.

[Ausschnitt Zonenplan]

Begründung:

Das Areal Haufländer ragt über das ansonsten geschlossene Siedlungsgebiet von Schwerzenbach hinaus. Angelehnt ist es an die süd-östlich angrenzende Wohnzone W4; im Übrigen ist es rundum von der kantonalen Landwirtschaftszone und - getrennt durch die Bahnlinie - von der kommunalen Erholungszone (Familiengärten) umschlossen. Gegliedert ist es in vier Teile: in Wohnnutzung im Südwesten, in den ehemaligen Werkhof der GT Gehring & Trüb Bau AG im Süden, in das für die Umfahrung freigehaltene Familiengartenareal im Westen und den fünfgeschossigen Büro- und Gewerbebau mit einem vielfältigen Nutzungsmix im Norden entlang der Bahnlinie.

Nach Aufgabe des Werkhofbetriebes sind alle Nutzungen nicht störend oder (wenn überhaupt) mässig störend.

[Orthofoto mit Verortung der Nutzungen]

Das Areal ist – abgesehen von der im kantonalen Verkehrsrichtplan als langfristige Option festgeschriebenen Umfahrungsstrasse – von der überkommunalen Richtplanung nicht betroffen:

[Kartenausschnitte kantonalen und regionaler Richtplan]

Von der Lagequalität her – insbesondere der Eignung für eine Wohnnutzung der an die kantonale Landwirtschaftszone angrenzenden Bereiche – drängt sich die Festsetzung einer Mischzone auf. Möglich wäre auch die Festsetzung einer «reinen» Wohnzone, da in den dichteren Wohnzonen von Schwerzenbach mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe generell ebenso gestartet sind wie in einer Industriezone. Die Lärmbelastung liegt im zulässigen Bereich; insbesondere im an die kantonale Freihaltezone angrenzenden Bereich ist die Lärmbelastung gering. Von der Lärmbelastung her könnte aber auch der heute gewerblich genutzte Bereich im Norden der Wohnnutzung zugeführt werden.

[Kartenausschnitt Lärmübersicht für Raumplanung]

Gegen eine Intensivierung der gewerblichen oder gar industriellen Nutzung spricht die Erschliessungssituation: Das Areal ist lediglich über relativ schmale, durch dicht überbaute Wohngebiete führende Quartierstrassen erschlossen.

Da das Areal durch keine überkommunalen Richtplanfestlegungen (ausser Bestandteil des Siedlungsgebiets) betroffen ist, ist die Gemeinde in der Festlegung der Nutzung grundsätzlich frei; ein letzter Rest der Gemeindeautonomie im Bereich der Raumplanung. Auch wenn die Umnutzung im kommunalen Raumentwicklungskonzept nicht vorgesehen ist (Arbeitsplatzgebiet A2), kann im Rahmen der Festsetzung der Nutzungsplanung davon abgewichen werden. Grundeigentümergebunden ist nur die Bau- und Zonenordnung, deren Revision ansteht.

Das bestehende Familiengartenareal kann korrekt (Erholungszone / Familiengärten) zониert werden. Möglich wäre im Hinblick auf die geplante Umfahrungstrasse auch die Zuweisung zu einer Reservezone.

Entscheid: Die Anträge werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das kommunale Raumentwicklungskonzept ist das Ergebnis eines Prozesses zur Meinungsbildung, wie sich Schwerzenbach räumlich entwickeln soll. Es bildet eine wesentliche Grundlage für die vorliegende BZO-Revision. Darin wurde auch eine mögliche Umnutzung des Areals Haufländer geprüft. Die Etablierung eines neuen Quartiers an diesem Standort ist denkbar, jedoch nur in Kombination mit der erwähnten Umfahrung. Deren Realisierung ist kurz- bis mittelfristig jedoch nicht absehbar. Aus diesem Grund wurde eine Umzonung bereits auf Stufe Raumentwicklungskonzept ausgeschlossen. Im Sinne einer gesamthaften Beurteilung sollen die Vorstellungen für die Ausgestaltung des Siedlungsrandes erst mit der Projektierung entwickelt werden.

Umzonung zu Zentrumszone

E8 Umzonung von Zone W4 zu Zone Z6

Antrag:

Umzonung in die W5 wünschbarer (anstatt von W4 auf Z6).

Begründung:

Gegen die Umzonung in die Zone Z6 ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Es handelt sich allerdings nicht um eine spürbare Aufzonung. Bisher waren die Grundstücke der W4 zugeordnet, die Baumasse betrug $3,1 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$, es waren 4 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig. Bei Gewerbenutzung erhöhte sich die Ausnutzung um 10%.

Neu ist geplant, die Grundstücke der Zone Z6 zuzuweisen. Die Baumasse wird auf $5 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$ erhöht, zulässig sind 5 Vollgeschosse, allerdings kein Dachgeschoss mehr, dafür ein anrechenbares Untergeschoss. Demgegenüber sind etliche Einschränkungen in Kauf zu nehmen bezüglich der verlangten Gewerbenutzung etc.

Seitens der Einwenderin mit ihren Anlagenbedürfnissen wäre eine Umzonung in die W5 eindeutig wünschbarer. Hinzu kommt, dass die Grundstücke der Einwenderin recht peripher in der geplanten Zentrumszone liegen und auch von den Bedürfnissen der Gemeinde nach Erstellung eines attraktiven Durchgangs zum Bahnhof, einer attraktiven Zentrumsituation usw. nicht primär betroffen sind. Bei den drei Grundstücken der Einwenderin handelt es sich eindeutig um Grundstücke in einer guten Wohnlage. Für die Errichtung von Ladengeschäften und dergleichen mehr ist die Lage nicht ausreichend zentral.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Grundstücke Kat. Nrn. 1498 und 1666 sind im regionalen Richtplan dem Mischgebiet zugeordnet (rosa Einfärbung). Die Gemeinden sind verpflichtet, in diesen Gebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Hinsichtlich der Argumentation, wegen der Gewerbenutzung auf die Umzonung zu verzichten, besteht aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen kein Spielraum.

Das Grundstück Kat. Nr. 1668 wird aus Sicht der Zentrumsentwicklung als nicht peripher gelegen eingestuft. Aufgrund der Nähe zum Perron wird das Grundstück gleichbehandelt wie die westlich angrenzenden Liegenschaften.

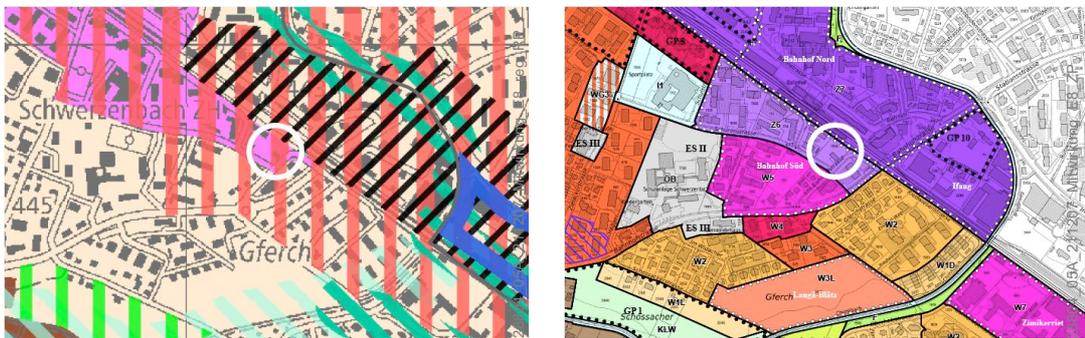


Abb. 3 und Abb. 4: Auszug regionaler Richtplan (links) und Auszug Zonenplan, Revisionsvorlage (rechts)

Umzonung zu Industriezone

E9 Umzonung Verkehrsflächen von Zone Z7 zu Zone I2

Antrag:

Wir beantragen, die gemäss beiliegendem Plan gelb markierten Fläche in der aktuellen Zone zu belassen.

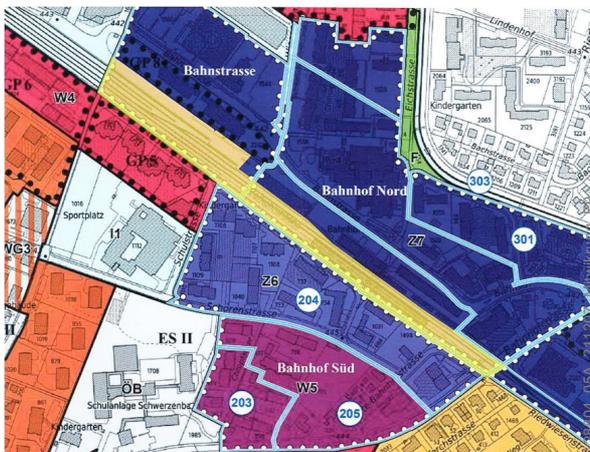


Abb. 5: Auszug Zonenplan Revisionsvorlage

Begründung:

Eisenbahnbetrieblich genutzte Flächen sind Verkehrsflächen und nicht der Zone Z7 zuzuteilen. Der Freiverlad muss weiterhin zonenkonform betrieben werden können (inkl. Zu- und Wegfahrten). Der Freiverlad bleibt voraussichtlich langfristig bestehen, weswegen die Fläche nicht für eine Entwicklung zur Verfügung steht.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Lediglich einen Streifen in der Zone I2 zu belassen ist unzweckmässig. Die aktuelle Zone I2 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Mit der Umzonung in die Zone Z7 erfährt der Freiverlad diesbezüglich keine Veränderung. Mässig störendes Gewerbe bleibt unverändert zulässig.

Umzonung zu Freihaltezone

E10 Umzonung Kat. 739 von Zone W4 zu Freihaltezone

Antrag:

Auf den Antrag der AWS vom März 2021 ist zurückzukommen und ein Teil von Kat. 739 neu der Freihaltezone zuzuweisen. Die notwendigen Anpassungen sind auch im Bauzonenplan nachzutragen.

Kat. 739 ist gemäss dem Antrag der AWS vom 19. März 2021 aufzusplitten und Teil(B) als Freihaltezone im Plan nachzutragen.

Begründung:

Begründungen siehe Korrespondenz in dieser Sache.

Es ist anzustreben, dass die notwendigen Überlegungen und Festlegungen zur Abgrenzung eines Teils von Kat.739 vorgängig zur Gemeindeversammlung gemacht werden.

Die notwendigen Anpassungen in der BZO sind so vorzubereiten, dass an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung über die BZO klare Verhältnisse vorliegen für den Fall, dass ein entsprechender Antrag gestellt wird.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss Raumentwicklungskonzept ist im Gebiet Bahnhof Süd ein Freiraum als Quartierpark vorgesehen. Die im REK ausgewiesenen Freiräume sind noch schematisch. 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, ist mit der Zielsetzung des entsprechenden Gestaltungsplans verankert.

Bau- und Zonenordnung

Pläne

E11.1 Plan Freiraumkonzept Chimlibach (Art. 2 BZO)

Antrag:

Weiterer Plan «Freiraumkonzept Chimlibach» ist anzuführen und rechtzeitig bekannt zu machen.

Begründung:

Das Vorliegen und der Einbezug eines «Freiraumkonzept Chimlibach» (basierend auf dem Wasserbauprojekt des Kantons) ist zwingende Voraussetzung für eine Abstimmung über die geänderte BZO.

Entscheid:

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Das Freiraumkonzept kann nicht mit der BZO grundeigentümergebunden festgelegt werden. Es bildet aber die Grundlage für die BZO-Revision. Das Freiraumkonzept wurde unter Berücksichtigung der Gewässerräume erarbeitet. Letztere werden in einem unabhängigen Verfahren verbindlich festgelegt.

E11.2 Plan Freiraumkonzept Chimlibach (Art. 2 BZO)

Antrag:

Es ist in BZO und Zonenplan ein übergeordnetes Freiraumkonzept (Gestaltungsplan Pflichtbereich) entlang dem Chimlibach ab Bahnüberführung bis zu den Tennisplätzen festzuschreiben.

Begründung:

Vgl. oben Antrag zu Art. 45 [vgl. Antrag E68]

Entscheid und Begründung:

Vgl. Antrag E11.1

Kernzonen

E12 Grundmasse Neubauten in Kernzonen (Art. 7 Abs. 5 BZO)

E12.1 Antrag:

Klärung und Festlegung/Ergänzung: Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 7,5m, die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7m.

E12.2 Antrag:

nach «...Landwirtschaftsbetrieb gehören... » einen Zeilenumbruch einfügen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Definition lässt die max. Firsthöhe offen, denn die traufseitige Fassadenhöhe ist kleiner als die First-/Gebäudehöhe. Dies würde zu einer Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe führen. Die max. zulässige Gebäudehöhe soll nicht erhöht werden.

Entscheid: Der Antrag ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Die Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe sind mit den Vorgaben der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht zu vereinbaren und werden deshalb nicht mehr verwendet.

Der neu eingeführte Begriff der Fassadenhöhe (§ 278 PBG) entspricht weitgehend der Definition der Gebäudehöhe im bisherigen Recht. Die beiden Begriffe unterscheiden sich in ihren Messpunkten (Fassadenhöhe: Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion; Gebäudehöhe: Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche).

Die ursprüngliche Vorgabe einer Gebäudehöhe von 7.5 m wird in der revidierten Fassung in eine Fassadenhöhe von 7.5 m überführt.

Eine zusätzliche Regelung des höchsten Punkts des Firsts in der BZO ist hinfällig, da dieses Mass im übergeordneten kantonalen Recht geregelt ist (§ 280 Abs. 1 PBG). Demnach erhöht sich die Fassadenhöhe giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m [sofern die BZO nichts anderes bestimmt].

Diese Erhöhung an der Giebelseite entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht.

Die ursprüngliche Vorgabe einer Firsthöhe von 7 m ist somit im übergeordneten Recht gesichert.

E13 **Besonders gute Gestaltung (Art. 13^{bis} BZO)**
Antrag:

Definition festlegen für «besonders gut gestaltete Projekte» und Einfügung einer Rekursmöglichkeit.

Die Unterscheidung, wer das Fachgremium bezahlen soll, ist zu schwammig formuliert; einmal muss die Bauherrschaft zahlen, aber nach Absatz 6 zahlt die Gemeinde die anfallenden Kosten. Die Kosten sollen beim Einsatz eines Fachgremiums jedenfalls von der Gemeinde übernommen werden und der Bauherrschaft soll ein Vetorecht zugestanden werden für die Ernennung der 3 externen Fachpersonen. Die Ansätze der Kosten des Fachgremiums müssen festgelegt werden.

Begründung:

Was sind «besonders gut gestaltete Projekte», wer entscheidet darüber? Die Bauherrschaft ist so wie formuliert der Willkür des Fachgremiums ausgesetzt, und muss auch noch dafür zahlen. Es braucht eine Rekursmöglichkeit, um Entscheide anfechten zu können. Es ist nicht klar, weshalb das eine Mal die Gemeinde, das andere Mal die Bauherrschaft die Kosten des Fachgremiums bezahlen soll.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

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. Einzelheiten werden im «Reglement für das Fachgremium Ortsbildschutz Kernzone» festgehalten.

Die Rekursmöglichkeit ist basierend auf §338a PBG gewährleistet.

Die Bauherrschaft muss die Kosten für den Einsatz des Fachgremiums nur dann tragen, wenn sie (freiwillig) von den Kernzonenbestimmungen abweichen will.

Erfolgt die Beurteilung durch das Fachgremium auf Veranlassen des Gemeinderats (z.B. Beurteilung hinsichtlich Einordnung in die Kernzone), so trägt dieser die Kosten.

E14 Fachgremium Kernzonen (Art. 13^{bis} Abs. 3 BZO)
Antrag:

Satz ergänzen: Für die Beurteilung der besonders guten Gestaltung gemäss Abs. 1 setzt der Gemeinderat ein Fachgremium ein. Es besteht aus maximal 2 Vertretern des Gemeinderats, mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen, wovon ein Vertreter des Heimatschutzes und der Leitung des Bauamtes.

Begründung:

Wer beurteilt die Qualifizierung von Fachpersonen? Besser ist es, mind. 1 Fachperson aus dem dafür prädestinierten Heimatschutz beizuziehen.

Entscheid: Der Entscheid wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Heimatschutz ist ein privater Verein. Deshalb ist es nicht zweckmässig, diesen in der BZO explizit zu erwähnen. Der Gemeinderat hält an seiner bisherigen Praxis fest, Personen des Heimatschutzes als externe, qualifizierte Fachperson bei der Beurteilung einzubinden.

Wohnzonen

E15 Baumassenziffer Zonen W3, W4, W5 und W7 (Art. 15 Abs. 1 BZO)
Antrag:

W3, W4, W5 und W7 generelle Reduktion [der BMZ] um 20%

Begründung:

Baumassenziffern von 2.5 – 3.7 gefährden Wohnqualität in jeder Form, Verdichtung ohne Grenzen zu Lasten der Menschen, die dort wohnen. Es fehlt eine nachvollziehbare Darstellung der Wohnzonen heute und die heute effektiv beanspruchten BMZ im heutigen gebauten S'bach. Die Verdichtung generell «frisst die Wohnlichkeit in den Quartieren!» Zitat Hans Weiss, NZZ! Wo ist der Mehrwert für die Bewohner, die SchwerzenbacherInnen - und nicht für die anonymen, meist fremden Investoren...

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit den vorgenommenen Auf- und Umzonungen werden die regionalen Festlegungen auf Stufe Nutzungsplanung konkretisiert. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung geleistet und die Entwicklungspotenziale in Gebieten mit hoher Lagegunst gefördert. Die Freiraumstrukturen des Chimlibachs dienen als Rückgrat der Innenverdichtung und sollen quasi als Gegengewicht zur baulichen Verdichtung qualitativ aufgewertet werden. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die festgelegten baulichen Ausnutzungen heute teilweise schon realisiert sind und mit den Regelungen widerrechtliche Situationen behoben werden.

Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in allen auf-bzw. umgezonten Gebieten wird die bauliche Veränderung nicht den Investoren überlassen, sondern die Gemeinde Schwerzenbach hat dadurch die Möglichkeit, die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung bewusst zu gewährleisten und zu lenken, indem in den dazugehörigen Bestimmungen die allgemeinen bzw. die gebietsspezifischen Zielsetzungen festgelegt sind.

E16 **Zuschlag für Kleinbauten (Art. 15 – 20 BZO)**

Antrag:

Formell: Bei allen «Zuschlag für Kleinbauten» ist die Einheit m^3/m^2 zu ergänzen.

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

-

E17.1 **Grünflächenziffer Zone W1L (Art. 15 Abs. 1 BZO)**

Antrag:

Die Grünflächenziffer gemäss Art. 15 soll [auch] für W1L auf 50% definiert werden (analog W3L).

Begründung:

-

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E17

E17.2 Grünflächenziffer Zonen W1L, W1D, W2 (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Grünflächenziffer mind. 50%

Begründung:

Anforderung fehlt

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E17

E17.3 Grünflächenziffer Zone W3L (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Grünflächenziffer fehlt, mindestens 50%

Begründung:

In der speziellen Zone beim Naherholungsgebiet muss der Bevölkerung öffentlich zugängliche Freiflächen, Spielplätze, Begegnungsräume zur Verfügung gestellt werden.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E17

E17.4 Grünflächenziffer Zonen W3 und W4 (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Grünflächenziffer mind. 40%.

Begründung:

Eine Grünflächenziffer von 40% ergibt einen Grünflächenanteil von >50% der nicht bebauten Fläche.

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E17

E17.5 Grünflächenziffer W5 (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Erhöhung der Grünflächenziffer auf mind. 40%.

Begründung:

Dieser Wert ist leicht einhaltbar. Es ist eine Massnahme auch zur Hitzeminderung. Eine Grünflächenziffer von 30% ergäbe einen Grünflächenanteil von nur 38% der nicht bebauten Fläche!

Entscheid und Begründung: siehe Abschnitt Zusammenfassung Z E17

Z17 Grünflächenziffer Wohnzonen (Art. 15 Abs. 1 BZO)Anträge:

Es gingen mehrere Schreiben ein, die eine Anpassung der Grünflächenziffer in den Wohnzonen beantragen:

- Grünflächenziffer W1L: [mind.] 50%
- Grünflächenziffer W1D und W2: mind. 50%
- Grünflächenziffer W3L: mind. 50%
- Grünflächenziffer W3 und W4: mind. 40%
- Grünflächenziffer W5: mind. 40%

Begründung:

-

Entscheid: Die Anträge werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Zonen W1L, W1D, W2, W3 und W4 sind von der Revision nicht betroffen. Um keine widerrechtlichen Situationen zu schaffen, werden in diesen bestehenden Zonen keine Änderungen der Grünflächenziffern vorgenommen resp. keine neue Grünflächenziffer eingeführt.

In der Zone W5 ist eine Grünflächenziffer von 30% vorgesehen. Dieses Mass wird für den Zweck, einen geeigneten Teil des Gebäudeumschwungs zu begrünen, als genügend erachtet, zumal ein Spielraum zur Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen offen gelassen werden soll resp. um überhaupt eine Transformation zuzulassen.

Hinweis: Der Antrag, wonach in der Zone W3L eine Grünflächenziffer von mind. 50% einzuführen sei, ist bereits erfüllt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächenziffer die bisherige Freiflächenziffer ersetzt. Anrechenbar sind nur natürliche und bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen und nicht wie bisher generell Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen.

E18 Grünflächen Zonen W1L, W1D, W2, W3 und W4 (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Verweis auf Art. 37 einfügen.

Begründung:

Eine Grünflächen-Anforderung in diesen Zonen ist zur Verhinderung von biologisch nicht wertvoller Umgebungsgestaltung (z.B. Steingärten) einzuführen, dies auch als Massnahme zur Hitzeminderung. Hier ist auch ein Verweis auf Art. 37 aufschlussreich und sinnvoll.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Art. 37 BZO gilt weiterhin und wird im Hinblick auf die Grünflächen in Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zentrumszonen sogar noch präzisiert. Ein weiterer Verweis ist nicht nötig.

E19 Grünflächenziffer: Nicht Anrechenbarkeit von «Steingärten» (Art. 15 – 20 BZO)Antrag:

Einfügen: Die Umsetzung geeigneter Massnahmen zur Hitzeminderung und Biodiversität im Siedlungsraum wird für die Anrechnung an die Grünfläche gemäss 257 PBG vorausgesetzt; i.e. Steingärten gelten nicht als anrechenbare bepflanzte Bodenfläche.

Begründung:

Gemäss 257 PBG gilt: Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. BZO Art. 45 g) kommt im Entwurf der BZO nur bei Gestaltungsplänen zur Anwendung. Deshalb sollten Verweise bei den Grünflächenziffern bei Art. 15 -20 eingefügt werden, dies auch als Massnahme zur Hitzeminderung.

Entscheid: Der Antrag ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

§ 257 Abs. 2 PBG regelt abschliessend, welche Flächen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Erforderlich ist demnach ein natürlicher Bodenaufbau oder zumindest eine angemessene Humusierung, welche das Gedeihen der Bepflanzung gewährleistet, womit die beantragte Ergänzung bereits durch das übergeordnete Gesetz vorgeschrieben ist. Eine reine Wiederholung der übergeordneten Vorschrift wird als nicht zweckmässig beurteilt.

E20 Gebäudelänge Zone W3L (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Gebäudelänge fehlt, maximal 30 m

Begründung:

Quartierverträglichkeit muss gegeben sein. Kein anderes Gebäude in der Umgebung ist länger als 30m.

Entscheid: Der Antrag ist teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Zone W3L ist eine maximale Gebäudelänge definiert. Sie beträgt 40 m. Im Rahmen einer Testplanung (2017) wurde nachgewiesen, dass im Rahmen eines Gesamtkonzepts Gebäudelängen bis 36 m möglich sind und diese durch eine kompakte Bauweise einen Beitrag an die Freiraumqualität leisten kann.



Abb. 6: Beispielhafte Abbildung (Quelle: Testplanung 2017)

E21 Fassadenhöhe Zone W3L (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Maximal 7.5 m

Begründung:

Quartierverträglichkeit muss gegeben sein. Geringere Gebäudehöhe zum Naherholungsgebiet zu.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.Begründung:

In den Zonen W1L, W1D und W2 sind je 2 Vollgeschosse und 1 Dach- oder Attikageschoss zulässig (= 3 Geschosse). Die in der BZO festgelegte Fassadenhöhe von 7.5 m bezieht sich auf die Vollgeschosse. Da die BZO nichts anderes bestimmt, erhöht sich die Fassadenhöhe bei Attikageschossen um 3.3 m (vgl. § 280 Abs. 2 PBG). Entsprechend sind in diesen Zonen Gesamthöhen von 10.8 m zulässig. Die Gebäude am heutigen Siedlungsrand (Einfamilienhäuser Im Widacher Nrn. 11 bis 29) weisen eine Gesamthöhe von 8.45 m (ohne technische Ausrüstung) auf.

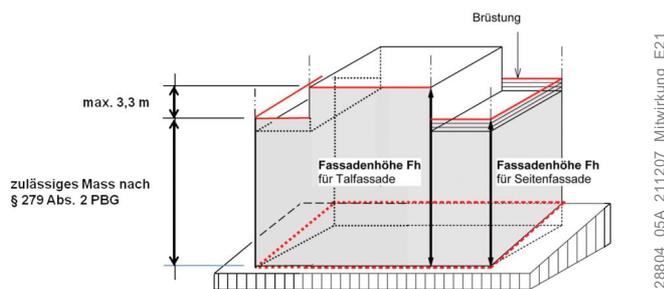


Abb. 7: Schematische Darstellung Fassadenhöhe

In der Zone W3L sind 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung der in der BZO festgelegte Fassadenhöhe von 10.5 m, wie es in den Zonen W1L, W1D und W2 der Fall ist, kommt nicht zur Anwendung, da Dach- oder Attikageschosse nicht zulässig sind.

Somit kommt es zu keinen ungewollten Höhengsprüngen gegenüber den angrenzenden Zonen und die Voraussetzungen für eine Quartierverträglichkeit sind gegeben.

E22.1 Grenzabstand W3L (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

In der BZO fehlen die klaren messbaren Grenzabstände. Diese sind im Vorfeld zu definieren in Bezug auf diese Anträge und unter Berücksichtigung der Umzonung [Umzonung Gebiet «Langä Blätz» von Zone W1L zu Zone W3L]. (Schattenwurf und Minderwert).

Begründung:

Grenzabstand von W3L bauten zur bestehenden W1

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Art. 15 Abs. 1 BZO regelt in der Zone W3L den kleinen und den grossen Grundabstand. Es wird darauf hingewiesen, dass einer der Zwecke der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Langä Blätz darin besteht, einen angemessenen Übergang zur kleinmasstäblichen Bebauung der benachbarten Zone sicherzustellen.

E22.2 Grenzabstand W3L (Art. 15 Abs. 1 BZO)

Antrag:

Im Falle einer allfälligen Überbauung des «Langä Blätz» beantragen wir, dass auf dessen nördlichen Seite zum Quartier Widacher und auf der südlichen Seite entlang des Chimlibach ein genügend grosser Abstand von den Parzellengrenzen eingehalten wird.

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt

Begründung:

Vgl. Antrag E22.1

E23.1 Verzicht auf neue Zonen W5 und W7 (Art. 15 BZO)

Antrag:

Genereller Verzicht auf W5 und W7

Begründung:

Unser organisch gewachsenes Dorf verliert seinen eigenständigen Charakter. Wir brauchen kein 2. Oerlikon, kein Stettbach und kein Hochbord, D'dorf. Wie kürzlich bekannt geworden ist, sind im Quartier Mittim, W'sellen, die Wohnungen im grossen Stil von chinesischen Investoren erworben worden. Siedlungen des Massenwohnungsbaus führen unbestreitbar zur Anonymisierung der Bevölkerung. Massiver Anstieg der Stausituationen auf der Bahnhof- und Dorfstrasse, Übernutzung des sensiblen Greifenseeschutzgebietes, das bereits an der Grenze der Belastbarkeit ist. Der Glaubenssatz «Fortschritt durch Wachstum» ist längst überholt. Die CO2-Situation und die damit verbundene Erderwärmung unseres Globus lassen grüssen. Die in strengen Wintern in unserem Land zu erwartende Stromknappheit ebenfalls. Kläranlage, Strassen, Feuerwehr, Gemeindehaus, Schulen, Versammlungslokalitäten, aber auch soziale Einrichtungen wie Alterskonzept, Kinderbetreuung, soziale Treffpunkte genügen einem derartigen Bevölkerungswachstum wohl kaum.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) ist Schwerzenbach dem Handlungsraum Urbane Wohnlandschaft zugeordnet. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und Urbane Wohnlandschaften sollen als Stossrichtung 80% des zukünftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen. Für die Urbanen Wohnlandschaften steht die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund. Abgestimmt auf die übergeordneten Planungen liegt der Fokus der vorliegenden Revision auf der qualitätsvollen Innenverdichtung in den zentrums- bzw. bahnhofsnahe und gut mit dem ÖV-erschlossenen Gebieten. In Bezug auf die Zone W5 widerspricht der Antrag somit einem wesentlichen Grundsatz der Revisionsvorlage. Zudem stellt die Zonierung in einigen Bereichen eine Abbildung der bestehenden Situation dar.

Mit der Umzonung des Gebiets Zimikerriet wird zum einen auf die Erschliessung abgestimmte Nutzung ermöglicht und zum anderen werden die angrenzenden Gebiete entlastet. Mit der WG7 wird gegenüber der W5 eine leicht höhere Dichte zugelassen. Die WG7 bezweckt einen erhöhten Anordnungsspielraum.

Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird in allen auf- bzw. umgezonten Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit verfügt die Gemeinde über ein Instrument, die Entwicklung zugeschnitten auf die jeweiligen Areale steuern zu können.

E23.2 Verzicht auf neue Zonen W5 und W7 (Art. 15 BZO)

Antrag:

Genereller Verzicht auf W5 und W7.

Begründung:

Schwerzenbach verliert den Charakter des eigenständigen Dorfes, wir brauchen kein 2. Oerlikon, kein Stettbach und kein Hochbord, D'dorf. Im Quartier „Mittim“, Wallisellen, sind die Wohnungen im grossen Stil von chinesischen Investoren erworben worden. Siedlungen des Massenwohnungsbaus führen zur Anonymisierung der Bevölkerung.

Massiver Anstieg der Stausituationen auf der Bahnhof- und Dorfstrasse, Übernutzung des sensiblen Greifensee Schutzgebietes, das bereits an der Grenze der Belastbarkeit ist. Das Mantra «Fortschritt durch Wachstum» ist längst überholt. Die CO2-Situation lässt aus Glasgow grüssen.

Kläranlage, Strassen, Feuerwehr, Gemeindehaus, schulen, Versammlungslokalitäten, aber auch soziale Einrichtungen wie Alterskonzept, Kinderbetreuung, soziale Treffpunkte genügen einem derartigen Bevölkerungswachstum nicht.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E23.1

E23.3 Wohnzone W7 ersatzlos entfernen (Art. 15 BZO)Antrag:

Wohnzone W7 ersatzlos entfernen.

Begründung:

Zu hohe Dichte. 7-geschossige Bauten passen nicht in das Ortsbild von Schwerzenbach.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E23.1

E24 Untergeschosszahl Zone W5 (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Formale Korrektur: abschliessendes Klammerzeichen bei Anmerkung 5) einfügen.

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

-

E25 Grundabstände Zonen W5 und W7 (Art. 15 Abs. 1 BZO)Antrag:

Frage: Ist es sinnvoll, ganz auf Minimalabstände zu verzichten?

Antrag: vernünftige minimale Grundabstände einführen.

Begründung:

Ohne Vorgaben gelten die kant. Vorgaben, (3.5 m) was bei hohen Gebäuden «Schluchten» zu lässt.

Gerade, falls keine minimalen Grundabstände gefordert werden, ist eine relativ hohe Grünflächenziffer einzuführen, siehe oben.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In allen um- und aufgezonten Gebieten, wozu auch die Zonen W5 und W7 zählen, wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Dieses Instrument erlaubt eine gebietsspezifische Beurteilung der Entwicklungsabsicht und damit möglichst ideale Konstellationen. Vorweggenommene generell geltende Abstandsvorschriften schränken den Anordnungsspielraum zu Gunsten einer guten Lösung ein.

Auf jeden Fall gilt der kantonale Mindestabstand von 3.5 m. Die Vorgaben, wonach sich der Abstand ab 12 m über dem gewachsenen Boden um das Mass der Mehrhöhe vergrössert, wirkt den erwähnten «Schluchten» entgegen.

Wohnzonen mit Gewerbeanteil

E26 Grünflächenziffer WG3 (Art. 17 Art. 1 BZO)

Antrag:

Grünflächenziffer mind. 40%.

Begründung:

Keine Grünflächenziffer genannt.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Zone WG3 ist von der Revision nicht betroffen. Um keine widerrechtlichen Situationen zu schaffen, werden in den bestehenden Zonen keine Änderungen der Grünflächenziffern vorgenommen resp. keine neue Grünflächenziffer eingeführt (vgl. auch Entscheid in Zusammenfassung Z E17).

Es wird darauf hingewiesen, dass Art. 37 Abs. 2 BZO (Spiel- und Erholungsflächen) explizit Forderungen an Zonen ohne Grünflächenziffer stellt.

E27 Zuschlag Fassadenhöhe WG3 aufgrund von Geländern (Art. 17 Abs. 2 BZO)

Antrag:

Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer) auf Flachdächern, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist dafür ein Zuschlag zur Fassadenhöhe von max. 1.0 m erlaubt. Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

Begründung:

Offene oder verglaste Absturzsicherungen (Geländer) auf Terrassen nicht zuoberst, z.B. bei Gebäuden mit ausragenden Terrassen unterhalb einem Giebeldach verändern den Eindruck der Fassadenhöhe nicht. Da soll kein Zuschlag zur Fassadenhöhe gewährt werden.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Art. 17 Abs. 2 BZO und damit auch Art. 15 Abs. 2 und Art. 19^{bis} Abs. 2 BZO werden entsprechend dem Antrag angepasst.

Zentrumszonen

E28.1 Verzicht auf Zonen Z6 und Z7 (Art. 19^{bis} BZO)

Antrag:

Genereller Verzicht auf Z6 und Z7.

Falls kein Verzicht auf Z6 und Z7: Türme in der Höhe auf 40 m begrenzen oder besser in allen Zonen Bauhöhe auch mit Gestaltungsplänen klar begrenzen.

Begründung:

Bildliche Darstellungen der räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten in der Z6 und Z7 besonders mit Gestaltungsplänen Hochhäuser bis 70 m Höhe und minimale Grenzabstände Auswirkungen auf Beschattung der Nachbarquartiere etc. fehlen. In ehemaligen Industriebrachen und leerstehenden Bürobauten liessen sich komfortable Wohnungen für eine Million Einwohner schaffen. Quelle NZZ 23.02.2021, Hans Weiss «Die Verdichtung frisst das Quartier!» Die BZO soll eine klare und voraussehbare Aussage machen, wie das zukünftige Gesicht von Schwerzenbach in ev. Z6 und Z7 - Zonen aussehen soll. Eine verständliche Aussage fehlt.

Welche Einwohnerzahl streben wir im Vollausbau nach der BZO an? Gestaltungspläne unterlaufen häufig mit überdimensionalen, nicht zonenkonformen Baukörpern die nach bisheriger BO erstellten Bauten in krasser Form.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) ist Schwerzenbach dem Handlungsraum Urbane Wohnlandschaft zugeordnet. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und Urbane Wohnlandschaften sollen als Stossrichtung 80% des zukünftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen. Für die Urbanen Wohnlandschaften steht die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund. Abgestimmt auf die übergeordneten Planungen liegt der Fokus der vorliegenden Revision auf der qualitätsvollen Innenverdichtung in den zentrums- bzw. bahnhofsnahen und gut mit dem ÖV-erschlossenen Gebieten. Der Antrag widerspricht somit einem wesentlichen Grundsatz der Revisionsvorlage. Die dadurch ermöglichte Ausnützung entspricht der angestrebten Transformation im Bahnhofsgelände und den übergeordneten Vorgaben aus dem regionalen Richtplan, Stand Teilrevision 2019, deren Festsetzung durch den Regierungsrat noch aussteht. Relevant sind diesbezüglich die Festlegungen Zentrumsgebiet Nr. 9, Gebiet hoher baulicher Dichte Nr. 42 und Eignungsgebiet Hochhäuser Nr. 10. In diesen Gebieten sind grundsätzlich Zonen mit hoher baulicher Dichte auszuscheiden.

Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird in allen auf- bzw. umgezonten Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit verfügt die Gemeinde über ein Instrument, eine verträgliche Entwicklung, die zugeschnitten ist auf die jeweiligen Areale, steuern zu können. Aus diesem Grund muss keine gebietsübergreifende Festlegung zur Bauhöhe festgelegt werden. Es wird davon hingewiesen, dass Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung überschreiten - z.B. Überschreiten der Fassadenhöhe von 21.5 m (Zone Z6) resp. 25 m (Zone Z7) - nur von der Legislative (Gemeindeversammlung) festgesetzt werden können.

E28.2 Verzicht auf Zonen Z6 und Z7 (Art. 19^{bis} BZO)

Antrag:

Z6 und Z7 Genereller Verzicht auf Z6 und Z7.

Begründung:

Bildliche Darstellungen der räumlichen Veränderungsmöglichkeiten in der Z6 und Z7 besonders mit Gestaltungsplänen Hochhäuser bis 70 m Höhe und minimale Grenzabstände Auswirkungen auf Besonnung der Nachbarquartiere etc. fehlen. Noch längere Stausituationen am Fällender Kreis.

Die BZO soll eine klare und voraussehbare Aussage machen, wie das zukünftige Gesicht von Schwerzenbach in ev. Z6 und Z7 - Zonen aussehen soll. Eine klare Angabe ist dringend nötig.

Falls kein Verzicht auf Z6 und Z7: Türme in der Höhe auf 40 m begrenzen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag. E28.1

E29.1 Reduktion der Zonen Z6 und Z7 auf Zone Z5 (Art. 19^{bis} BZO)**Antrag:**

Zentrumszonen Z6 und Z7 auf Z5 reduzieren; Den Artikel erweitern, dass keine Hochhäuser gebaut werden dürfen. Die maximale Höhe der Gebäude in der BZO festschreiben.

Begründung:

Zu hohe Dichte. Schwerzenbach soll nicht zu einem 2. Spreitenbach werden. Die soziale Struktur wird bei Hochhäusern total verändert. Der Bau von Hochhäusern passt nicht in unsere Gemeinde.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss vorliegender E-BZO sind Hochhäuser nicht gestattet. Über allfällige Hochhäuser und deren Höhe befindet die Gemeindeversammlung aufgrund eines konkreten Vorhabens bzw. Gestaltungsplan. Diese Entscheidung kann deshalb nicht mit der BZO vorweggenommen werden. Vgl. auch Antrag. E28.1

E29.2 Reduktion der Zonen Z6 und Z7 auf Zone Z5 (Art. 19^{bis} BZO)**Antrag:**

Die Zentrumszonen Z6 und Z7 sollen auf max. 5 Geschosse reduziert werden; die max. Gebäudehöhen sollen angepasst werden. Es soll klar festgelegt werden, dass keine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe statthaft ist, auch bei einem legislativen Gestaltungsplan nicht. Die maximale Gebäudehöhe darf 5 Stockwerke nicht übersteigen.

Begründung:

Hochhäuser passen nicht in unser Dorfbild, auch nicht in Bahnhofsnähe. Das soziale Gefüge wird bei so hohen Bauten gestört; die zu hohe Dichte erzeugt Dichtestress mit vielen Folgeproblemen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E29.1

E30 Baumassenziffer Zentrumszonen (Art. 19^{bis} Abs. 1 BZO)**Antrag:**

Baumassenziffern von [Z]5 und [Z]6 logischerweise streichen. [Zusatz zu Antrag 28.1]

Begründung:

Solche BMZ führen zu grossstädtischen Wohnverhältnissen wie Manhattan!

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**Begründung:**

Vgl. Antrag E28.1

E31 Grünflächenziffer Z6 und Z7 (Art. 19^{bis} Abs. 1 BZO)**Antrag:**

Erhöhung der Grünflächenziffer auf mind. 30%.

Begründung:

In den Zentrumszonen kann eine minimale Aufenthaltsqualität nur dadurch erreicht werden, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt. Ein Wert von 30% an Grünfläche von der anrechenbaren Grundstückfläche ist bei Hochbauten leicht erreichbar, dies auch als Massnahme zur Hitzeminderung. Eine Grünflächenziffer von 20% ergäbe nur einen Grünflächenanteil von 26% der nicht bebauten Fläche!

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**Begründung:**

Bereits eine Grünflächenziffer von 20% wird für das Bahnhofsumfeld mit publikumsorientierten Erdgeschosses als sehr ambitioniert eingestuft. Es ist zu beachten, dass die Parzellen in diesen Gebieten strassenseitig meist mit einer öffentlichen Vorzone ausgestaltet sind, die zwar einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität leisten können, sofern nicht begrünt aber nicht an die Grünflächen angerechnet werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass in allen Zentrumszonen im Rahmen der Gestaltungspläne eine besonders gute Gesamtwirkung der Bauten, Anlagen und Umgebung nachgewiesen werden muss.

E32.1 Gewerbeanteil Zone Z6 (Art. 19^{bis} Abs. 1 BZO)Antrag:

Es ist auf eine vorgeschriebene Mindestgewerbenutzung von 25% zu verzichten.

Begründung:

Wir sind der Auffassung, dass eine zwangsweise Verpflichtung der Bauherrschaft, 25% Gewerbe zu bauen, nicht gerechtfertigt ist und bereits in etlichen anderen Gemeinden (könnten genannt werden) zu erheblichen Problemen geführt hat. Die Erfahrung zeigt nämlich, dass im Moment und wohl auch in den nächsten Jahren Gewerberäume, insbesondere an dieser relativ weit vom Zentrum entfernten Lage, nur mässig gesucht sind. Häufig stehen diese auch leer, müssen jedoch wohl gleichzeitig mit den Wohnräumen erstellt werden. Dies führt letztlich dazu, dass die Gewerberäume über die Wohnungen quersubventioniert werden, was zu einer Verteuerung des Wohnangebots führt.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Zone Z6 sind im regionalen Richtplan dem Mischgebiet zugeordnet (rosa Einfärbung). Die Gemeinden sind verpflichtet, in diesen Gebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern (vgl. auch Antrag E8).

E32.2 Gewerbeanteil Zone Z7 (Art. 19^{bis} Abs. 1 BZO)Antrag:

Für die Zentrumszone Z7 Bahnhof Nord ist ein minimaler Gewerbeanteil von 25% vorgesehen. Auf den minimalen Gewerbeanteil von 25% in der Zentrumszone Z7 Bahnhof Nord ist zu verzichten.

Art. 19ter ist ausreichend, um die gewerbliche Nutzung zu erlauben.

Begründung:

Im Bereich Bahnhof Nord erstreckt sich die Wohnsiedlung der Baugenossenschaft Brunnenhof. Dieses Quartier ist zu einer Seite an den Bahnhof anstossend und zur anderen Seite gegen den Chimlibach. Der vom Bahnhof abgewandte Teil der Zone 27 sollte als reines Wohngebiet erhalten bleiben. Müsste auch diesem Bereich ein Gewerbeanteil von 25% eingehalten werden wären bei einem 7- stöckigen Gebäude rund 1.75 Stockwerke für Gewerbe auszuscheiden und somit nicht als Wohnraum nutzbar. Ein gewisser Anteil von Gewerbefläche an der zum Bahnhof zugewandten Seite wäre allenfalls sinnvoll jedoch nicht 25% über die gesamte Zone 27. Die Gestaltungsplanpflicht in der Zone Z7 erlaubt eine Festlegung eines allfälligen Gewerbeanteils innerhalb eines konkreten zukünftigen Projekts bzw. Gestaltungsplan.

Die bestehenden Gewerbelokale im Chimlimärt zeigen zudem wenig Kundenfrequenz auf, dass regelmässig Geschäfte schliessen müssen, da sie nicht rentabel betrieben werden können. Die Konkurrenz der grossen Einkaufsgeschäfte Volkiland, Insign! Bauarena, OBI, und Zänti machen es den Gewerben im Bereich Bahnhof Nord schwer zu überleben.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Gebiet ist im regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt. Analog zu den Mischgebieten (vgl. Antrag E32.1) ist die Gemeinde Schwerzenbach verpflichtet, nutzungsplanerisch je mind. 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.

E33 Verlagerung von Wohn-/Gewerbeanteilen Z6 und Z7 (Art. 19^{bis} Abs. 1 BZO)

Antrag:

Die Gewerbe- und Wohnanteile dürfen angemessen verlagert werden und sind im Gestaltungsplan differenziert zu definieren.

Antrag: «angemessen verlagert» ist so umzuschreiben, dass keine Umgehung der Grundidee von Z6 und Z7 möglich ist.

Begründung:

«angemessen verlagert werden» ist absolut unklar. Es ist zu verhindern, dass die Vorgaben >25% für Wohn- und für Gewerbeanteil umgangen werden kann, indem z.B im Gestaltungsplan verlagert wird, aber dann nicht entsprechend (innert nützlicher Frist) gebaut wird.

Entscheid: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Eine Umgehung dieser übergeordneten Vorgabe ist ausgeschlossen. Ein Gestaltungsplan, welcher von den 25% abweicht, wäre für den Kanton nicht genehmigungsfähig.

Die Formulierung meint, dass der Gewerbeanteil innerhalb eines GP-Perimeters nicht homogen verteilt werden muss, sondern entsprechen dem Konzept sinnvoll positioniert werden kann. «Angemessen verlagert» meint eher «sinnvoll positioniert». Die entsprechende Anpassung wird vorgenommen.

E34 Zuschlag Fassadenhöhe aufgrund von Geländern Z6 und Z7 (Art. 19^{bis} Abs. 2 BZO)

Antrag:

Anpassen: Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer) auf Flachdächern, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist dafür ein Zuschlag zur Fassadenhöhe von max. 1.0 m erlaubt. Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

Begründung:

Offene oder verglaste Absturzsicherungen (Geländer) auf Terrassen bei Gebäuden mit Giebel-dach verändern den Eindruck der Fassadenhöhe nicht. Da soll kein Zuschlag zur Fassadenhöhe gewährt werden.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme:
vgl. Antrag E27

E35 **«Mässig störende» Nutzungen (Art. 19ter BZO)**

Antrag:
Es ist der Begriff «mässig störend» zu streichen.

Begründung:
Der Begriff «mässig störend» findet seit Einführung der LSV keine Verwendung mehr. Es ist auch nicht richtig, zwischen stillem und mässig störendem Gewerbe in diesem Zusammenhang zu unterscheiden. unseres Erachtens müssen Wohnungen, stilles Gewerbe und auch mässig störendes Gewerbe, soweit dieses in der ES III oder II zulässig ist, erlaubt sein.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:
Die ES-Zuordnung basiert auf dem zulässigen Störgrad gewerblicher Nutzungen. Die Zentrumszonen Z6 und Z7 sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Das generelle Zuordnungsprinzip wird im Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt:

- In reinen Wohnzonen sowie Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen mit nicht störenden Betrieben gilt die ES II.
- In Zonen mit mässig störenden Betrieben, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie in Landwirtschaftszonen, gilt die ES III.
- In Industriezonen mit stark störenden Betrieben gilt die ES IV.

Nutzungen aus tieferen Kaskadenstufen sind immer zugelassen, d.h. in der ES III sind auch nicht störende Betriebe zugelassen. Als «mässig störend» hinsichtlich Lärmimmissionen gelten Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Aktivitäten und Verkehrsaufkommen im Normalbetrieb mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind.

E36 **Hochhäuser in der Zentrumszone**

Antrag:
Hochhäuser in der Zentrumszone; Die Bauordnung sei mit einem Art. 19^{quater} zu ergänzen:
In der Zentrumszone Z7 sind Hochhäuser zulässig.

Begründung:
Die Umgebung des Bahnhofs Schwerzenbach ist in einem langfristigen Transformationsprozess begriffen. Sie erhält zunehmend einen urbanen Charakter; die rechtlichen Voraussetzungen dafür werden mit der Festsetzung der Zentrumszonen 26 und Z7 geschaffen. Zumindest in der Zentrumszone Z7, die die erforderliche Tiefe aufweist, sollten deshalb Hochhäuser nicht ausgeschlossen werden. Ob die Voraussetzungen dafür im Einzelfall, erfüllt sind, richtet sich nach dem kantonalen Recht:

Auszug PBG:

Hochhäuser:

§ 282 Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

§ 284 ¹ Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

² Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

³ Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

⁴ Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

Von entscheidender Bedeutung ist im Einzelfall die Frage, ob ein Hochhaus einen ortsbaulichen Gewinn bringt. Dies ist im Zusammenhang mit der gesamten Überbauung der näheren und weiteren Umgebung zu beurteilen. Die Baubehörde hat dafür Fachgutachten einzuholen; wir betrachten dies als derart selbstverständlich, dass wir dies nicht explizit in die Bauordnung aufnehmen wollen. Es wäre ein grosser Fehler, wenn die Gemeinden im urbanen Bereich die Chance, Hochhäuser als städtebauliche Akzente zu nutzen, nicht ergreifen würden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Intensität des Wachstums war ein zentrales Thema im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision. Es ist unbestritten, dass der Druck auf Schwerzenbach wachsen wird. Es ist ein grosses Anliegen, das Wachstum zu steuern und nicht dem freien Markt zu überlassen.

Mit der vorliegenden Revision werden bewusst bauliche Veränderungen zugelassen. Veränderungen wie beispielsweise die Hochhausthematik werden mitunter sehr kritisch wahrgenommen, wie die Mitwirkung gezeigt hat. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen mehrere Einwendungen ein, welche ein Hochhausverbot einfordern.

Hochhäuser können im Einzelfall einen ortsbaulichen Gewinn bringen. Dennoch ermöglicht die Grundordnung Hochhäuser nicht per se: Hochhäuser sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich, welche durch die Gemeindeversammlung festgelegt werden. Das Realisieren eines Hochhauses bedingt demnach die Zustimmung einer Mehrheit der Bevölkerung.

Im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan kann der Stimmbevölkerung konkret aufgezeigt werden, wieso an einer Stelle in Hochhaus sinnvoll ist, inwiefern es ortsbaulich einen Gewinn darstellt und wo der Mehrwert für die Bevölkerung liegt.

Industriezonen

E37 Grünflächenziffer Zonen I1 und I2 (Art. 20 BZO)

Antrag:

Erhöhung der Grünflächenziffer auf mind. 20%.

Begründung:

Massnahme zur Hitzeminderung. Eine Grünflächenziffer von 10% ergäbe einen Grünflächenanteil von nur etwa 15% der nicht bebauten Fläche!

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme:

Die Zonen I1 und I2 sind von der Revision nicht betroffen. Um keine widerrechtlichen Situationen zu schaffen, werden in diesen bestehenden Zonen keine Änderungen der Grünflächenziffern vorgenommen.

Der Systemwechsel von der Freiflächenziffer hin zu einer Grünflächenziffer infolge der Vorgaben der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stellt bereits eine leichte Verschärfung dar. Anrechenbar sind nur natürliche und bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen und nicht wie bisher generell Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen.

E38 Nutzweise Industriezonen (Art. 21 Abs. 1 BZO)

Antrag:

Der Absatz 1 ist wesentlich griffiger zu formulieren, damit die Lärmentwicklung eingeschränkt werden kann -> restriktive Forderungen sind durch Fachpersonen abzuklären. Die Anforderung gemäss geltendem kant. Gesetz ist zu wenig restriktiv!

Begründung:

Die Beispiele Fa. Schneider in der Industriezone von Volketswil (Steinbrecher) und Fa. Locker Swiss in Dübendorf (Metall-Recycling) führen vor Augen/Ohren, was das Fehlen von griffigen Beschränkungen bedeuten kann. Art.21, Absatz 1 lässt «mässig störende Industriebetriebe» zu, was viel zu viel Interpretationsspielraum gibt!

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Die Nutzweise in den Industriezonen von Schwerzenbach ist für stark störende Betriebe bereits wesentlich eingeschränkt. Die Zonen sind einer ES III zugewiesen, weshalb maximal mässig störende Betriebe zulässig sind.

Die erwähnten Betriebe sind stark störend und deshalb in Schwerzenbach nicht zulässig.

Zonen für öffentliche Bauten

E39	Baumasse Zone für öffentliche Bauten (Art. 22 BZO)
<p><u>Antrag:</u> Auch die öffentliche Hand nimmt Rücksicht auf die umliegende gebaute Umwelt. Sie beachtet die Vorschriften angrenzender Bauzonen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es sollte nicht sein, dass die öffentliche Hand, ohne Rücksicht auf die gebaute Umwelt, ihre Projekte schrankenlos realisieren kann. Sie beachtet die Vorschriften von angrenzenden Bauzonen mit einem Zuschlag für die BMZ von 10 %.</p>	
<p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Zone für öffentliche Bauten dient der Erfüllung öffentlicher Aufgaben (§ 60 Abs. 1 PBG). Welche Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Bauten zulässig sind, ist nicht detailliert festgelegt. Die bewusste Privilegierung bei den primären Bauvorschriften, die auch in diversen anderen Gemeinden angewendet wird, unterstützt diesen Zonenzweck. Die Praxis zeigt, dass in diesen Zonen grundsätzlich keine überdimensionierten und damit unwirtschaftlichen Projekte realisiert werden.</p>	

Erholungszonen

E40	Aufzählung Erholungszonen (Art. 23 Abs. 1 BZO)
<p><u>Antrag:</u> Die Liste soll ergänzt werden mit «Freihaltzone im Bereich Schorenstrasse Süd / Chropfacher» (Teil von heutigem Kat. 739)</p> <p><u>Begründung:</u> -</p>	
<p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Auf die teilweise Umzonung von Kat. Nr. 739 von der Zone W4 zu einer Freihaltzone wird verzichtet (vgl. Antrag E10).</p>	

Arealüberbauungen

E41 Arealüberbauungen Zone W3L (Art. 24 BZO)

Antrag:

Arealüberbauungen: Einfügung in der Aufzählung «W3L».

Begründung:

Wenn schon Verdichtung, so soll diese konsequent auf alle Bauzonen ausgedehnt werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Gebiet Langä Blätz ist das einzige, das als Zone W3L ausgeschieden ist. Für das Gebiet ist zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit wird bezweckt, dass die erhöhte Ausnützung im Rahmen einer Gesamtüberbauung siedlungsverträglich umgesetzt wird.

Der Nachweis einer differenzierten baulichen Verdichtung dieses Gebiets entspricht einem wesentlichen öffentlichen Interesse, weshalb an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten und keine Erleichterung von den Grundmassen im Rahmen einer Arealüberbauung gewährt wird.

E42 Arealüberbauungen in Zentrumzonen (Art. 24 BZO)

Antrag:

Arealüberbauungen sind in den Zonen W1D, W2, W3, Z6 und Z7 zulässig.

Begründung:

Es müssen Arealüberbauungen auch in Zentrumzonen möglich sein.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Auch für die Zentrumszonen wurde parallel zur neuen Zonenzuweisung eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit wird eine differenzierte Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung der Gebiete bezweckt. Da eine Arealüberbauung immer in einer Baubewilligung münden muss und eine Etappierung nicht möglich ist, wird sie diesem Anspruch nicht gerecht. Deshalb wird an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten und gegen die Ermöglichung von Arealüberbauungen entschieden.

E43 Ergänzung Fassadenhöhe bei Abweichung von den Zonenvorschriften (Art. 26 Abs. 2 BZO)Antrag:

Analog zu Ziffer 6 ist bei Ziffer 2 eine Ergänzung bezüglich Fassadenhöhe einzuführen: «An Grenzen gegenüber anderen Wohnzonen sind die zonengemässen Höhen einzuhalten».

Begründung:

Dass man Areale optimal bebaut, ist zu begrüssen. Wenn Bauherren aber von Boni bezüglich Höhe profitieren, sollen sie dies innerhalb der Areale tun und nicht auf Kosten der angrenzenden Parzellen, sofern dies Wohnzonen sind.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Art. 26 Abs. 2 BZO gilt in jedem Fall, auch in den in Abs. 2 erwähnten 2- und 3-geschossigen Wohnzonen.

E44 Redaktionelle Anpassung Art. 26 Abs. 2 BZOAntrag:

Formell: Klammer im Satz weglassen

Begründung:

In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen kann (bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m²) die Fassadenhöhe um 3.0 m erhöht werden, wenn ...

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

-

Ergänzende Bauvorschriften

E45 Fallweise Erhöhung kleiner Grundabstand (Art. 27 Abs. 2 BZO)

Antrag:

Ergänzung in Artikel 27 betreffend dem kleinen Grundabstand.

Für all jene Seiten, die an eine Wohnzone einer tieferen Kategorie (Z.B. W3L zu W2) angrenzen und nicht durch eine Strasse getrennt sind, wird der kleine Grenzabstand von 4.5m auf 6m zu erhöht.

Begründung:

Die gewünschte Anpassung soll mögliche negative Implikationen (Schattenwurf etc.) auf eine Nachbarzone mit tieferer Ausnutzungsziffer reduzieren und somit eine adäquate Annäherung einer Gleichbehandlung der unterschiedlichen Zone in Relation zu den erlaubten Gebäudehöhen sein. Bei einem Gestaltungsplan ist der minimale Grenzabstand in der BZO nicht definiert. Der Mindestabstand gemäss PBG ist keinesfalls genügend, um massgebliche negative Auswirkungen zu vermeiden.

Dies ist insbesondere wichtig, da die Gestaltungspläne nicht durch die GV (Einwohner) bewilligt werden müssen, sondern lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion bedürfen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Vorschrift wurde im Rahmen der Revision nicht verändert und hat sich in der Praxis bewährt. Für den konkreten Fall (Seiten der Zone W3L, die an die Zone W2 angrenzen) ist die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs explizit im Zweckartikel zur zugehörigen Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

E46.1	Untergeschoss bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (Art. 32 Abs. 2 BZO)
--------------	---

Antrag:

Letzter Satz von Art. 32 Abs. 2 ist zu streichen.

Begründung:

Diese Bestimmungen, wonach ein Untergeschoss 1,5m aus dem Boden ragen darf und nicht mehr, ist zu streichen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss § 293 Abs. 1 PBG dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse höchstens 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Gemäss Abs. 4 kann die Bau- und Zonenordnung die Freilegung von Untergeschossen näher regeln. Davon wird Gebrauch gemacht, indem sich das Mass auf das massgebende Terrain bezieht. Damit wird bezweckt, dass keine anrechenbaren Untergeschosse entstehen, die als Erdgeschosse in Erscheinung treten.

Diese Regelung ist nicht zu verwechseln mit einem Abgrabungsverbot. Gemäss Art. 32 Abs. 3 BZO sind Abgrabungen untergeordneter Natur erlaubt. Diese Vorschrift entspricht der Praxis vor der Revision, d.h. sie bleibt unverändert.

E46.2	Untergeschoss bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (Art. 32 Abs. 3 BZO)
--------------	---

Antrag:

Art. 32 Abs. 3 ist zu streichen.

Begründung:

Das Abgrabungsverbot in der gesamten Gemeinde zielt weit über das Ziel hinaus. Üblicherweise sind in den zürcherischen Bau- und Zonenordnungen Abgrabungen bis 1,5m zulässig. Dies entspricht auch einem Bedürfnis der Bauherren und insbesondere auch des Gewerbes.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E46.1

E47 Genderkorrektheit (Art. 34 Abs. 3 BZO)Antrag:

Einfügen, nach Nachbarn: «Nachbarin». Zudem sind alle Artikel auf die Berücksichtigung der Genderkorrektheit zu überprüfen.

Begründung:

Es fällt auf, dass die BZO in diversen Artikeln sich nur auf männliche Personen bezieht. Siehe z.B. auch in Art. 37, Absatz 2 (einfügen «Bewohnerinnen», Art. 42«Grundeigentümerinnen» etc.).

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Basierend auf dem Leitfaden zum geschlechtergerechten Formulieren im Deutschen der Schweizerischen Bundeskanzlei müssen beide Geschlechter sprachlich gleichermassen sichtbar und Erlasse also geschlechtergerecht formuliert sein.

E48 Spiel und / oder Erholungsflächen (Art. 37 Abs. 2 BZO)Antrag:

Absatz 2 anpassen: ~~In Zonen ohne Grünflächenziffer sind~~ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und / oder Erholungsflächen mit freiem ...

Begründung:

Absatz 2 soll für Mehrfamilienhäuser generell gelten.

Entscheid: Der Antrag ist teilweise berücksichtigt.

Begründung:

§ 248 Abs. 1 PBG schreibt bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern die Ausgestaltung von Spiel- und Ruheflächen in angemessenem Umfang vor. Diese übergeordnete Anforderung wurde in der bisherigen BZO konkretisiert, indem bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern in allen Zonen Spiel- und Erholungsflächen im Umfang von 20% der Gesamtnutzfläche eingefordert wurden.

In der revidierten BZO werden in den neuen Zonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Art. 37 Abs. 1 BZO definiert, dass ein Teil dieser eingeforderten Grünfläche als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen ist und damit den Anforderungen aus § 248 Abs. 1 PBG Rechnung getragen wird.

Um eine Rechtsunsicherheit zu vermeiden, müssen die besagten Zonen von der bisherigen Bestimmung ausgenommen sein, weshalb sie in Art. 37 Abs. 2 BZO explizit ausgeschlossen werden.

E49 Definitionen Ökologie und Biodiversität (Art. 41 BZO)

Antrag:

Einfügen von Definitionen für

- vorwiegend einheimische Arten
- ökologisch wertvoll
- Ausweisungspflicht für ökologische Ausgleichsmassnahmen.

Begründung:

Was bedeutet «vorwiegend», was bedeutet «ökologisch wertvoll» und wer beurteilt dies?

Was sind «ökologische Ausgleichsmassnahmen und wer beurteilt dies?

Hier sind griffige Definitionen gefordert, anstelle der schwammigen Modewörter.

Entscheid: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Die Gemeinde Schwerzenbach beabsichtigt, einen Leitfaden zum Thema ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet zu erarbeiten und bereitzustellen.

E50 Verbot der Pflanzung von Neophyten (Art. 41 Abs. 2 BZO)

Antrag:

Satz ergänzen: ...Anpflanzungen, die zu den Neophyten gemäss der «schwarzen Liste» von naturschutz.ch resp. infoflora.ch gezählt werden, sind nicht zulässig.

Begründung:

Um Klarheit zu schaffen, ist ein Verweis auf eine langfristig verfügbare immer aktuelle Quelle notwendig.

Entscheid: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Ein statischer Verweis in den Bauvorschriften wird als nicht zweckmässig beurteilt. Hingegen erfolgt ein entsprechender Verweis im Erläuternden Bericht zur Revisionsvorlage. Zudem wird die Quelle im Leitfaden zum Thema ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet aufgeführt, dessen Erarbeitung die Gemeinde Schwerzenbach beabsichtigt.

E51 Erhalt wertvoller Grünelemente (Art. 41 Abs. 3 BZO)
Antrag:

Der Punkt ist ersatzlos zu streichen.

Alternative: Baumschutzzonen oder schützenswerte Bäume ausweisen und klare Kriterien anwenden, ab wann ein Baum schützenswert ist. vgl. dazu auch Baumschutz der Stadt Zürich: <https://www.stadt-zuerich.ch/lted/de/index/sszlnatur-erleben/stadtbaeume/baumschutz.html>

Begründung:

Gemäss PBG § 76 kann die BZO die Erhaltung «näher bezeichneter Baumbestände» fordern. Ein flächendeckender Schutz kann gemäss PBG nicht gefordert werden. vgl. hier auch den Link oben. Von einem möglichen Heckenschutz ist im PBG keine Rede.

Bäume und Hecken wachsen oft von selber durch Absamung, Wurzelausschlag etc. und können plötzlich nach Jahren sehr viel Raum ein- und Lichtwegnehmen. In solchen Fällen muss es möglich sein, auch nach Jahren noch entsprechend Grundstücke zu pflegen und Nachbarrechtliche Interessen durchzusetzen. Da es keine klare Definition «wertvoller Grünelemente» gibt, wird es diesbezüglich sehr schnell unterschiedliche Auffassungen geben.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

-

E52 Begrünung Flachdächer (Art. 41 Abs. 4 BZO)
Antrag:

Satz ergänzen: In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs mit mehr als 20 m² Fläche ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Dies gilt auch für Kleinbauten.

Begründung:

Auch die Begrünung von Kleinbauten wie Garageports etc. ist ökologisch sehr wertvoll. Kleinbauten wie Gartenhäuser gemäss Art. 23 (max. 20m² Dachfläche) sind davon ausgenommen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Begrünung von Flachdächern wird im Grundsatz unterstützt. Bei kleinen Flächen ist die Massnahme jedoch nicht immer zweck- und verhältnismässig.

E53 Energieversorgung (Art. 42 Abs. 1 BZO)**Antrag:**

Der Begriff Energieverbund ist durch den Begriff Fernwärmeverbund zu ersetzen.

Begründung:

In weiterer Folge handelt dieser Artikel von Wärme. Es gibt aber auch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch gemäss Energiegesetz (EnG) vom 30. September 2016. Da es sich bei Elektrizität auch um Energie handelt, ist dieser Artikel auf Fernwärme zu beschränken. So war er anhand der Formulierung entlang von Wärmeenergie vermutlich auch gemeint.

Entscheid: Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat in der Vorprüfung darauf verwiesen, dass die Anschlussverpflichtung an das Fernwärmenetz in der übergeordneten Gesetzgebung (vgl. § 295 Abs. 2 PBG) abschliessend geregelt ist und dass kein weiterer Spielraum für eine abweichende BZO-Bestimmung besteht. Deshalb wird die Bestimmung gestrichen.

E54 Redaktionelle Anpassung Art. 43 Abs. 3 BZO**Antrag:**

In Art. 43 Abs. 3 ist der Verweis zu überprüfen.

Begründung:

Unserer Meinung nach müsste er sich auf Abs. 1 beziehen.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

-

Gestaltungsplanpflicht

E55.1 Mindestfläche Gestaltungspläne (Art. 44 Abs. 1 BZO)

Antrag:

Festsetzung einer Mindestarealfläche für Gestaltungspläne aufheben.

Begründung:

Letztlich wird dadurch eine Entwicklung in einer Gemeinde massiv behindert. Man fesselt eine bauwillige Bauherrschaft an nicht bauwillige Nachbarn und verhindert so die Erneuerung von Quartieren und Ortskernen, statt sie zu fördern. Ein Bauherr soll letztlich in der Lage sein, sein eigenes Grundstück ohne Mitwirkung von Nachbarn überbauen zu können. Es kann diesbezüglich auf eine ähnliche Bestimmung in § 220 PBG hingewiesen werden, wonach Ausnahmegewilligungen sicherlich nicht von der Zustimmung von Nachbarn abhängig gemacht werden dürfen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung weitgehend bebauter Gebiete ist anspruchsvoll. Mit der Mindestfläche soll der Anordnungsspielraum für die zusätzliche Baumasse über einzelne Parzellen hinaus vergrössert und damit eine qualitätsvolle Entwicklung begünstigt werden. Das Flächenmass von 4'000 m² entspricht demjenigen für eine Arealüberbauung und hat sich bewährt. Bei einem planerisch und städtebaulich zweckmässigen Gestaltungsplanperimeter kann von der Mindestarealfläche abgewichen werden.

E55.2 Mindestfläche Gestaltungspläne (Art. 44 Abs. 1 BZO)

Antrag:

Im Gebiet Zimikerriet werden in der Vorlage der BZO mehrere Grundstücke verschiedener Grundeigentümer in einem Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht zusammengefasst. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Grundeigentümer möglicherweise unterschiedliche Vorstellungen über die Zeitpunkte der Bebauung ihrer jeweiligen Parzelle und damit den Beginn der Planungsmassnahmen haben. Der Zusammenschluss der Parzellen in einen solchen Perimeter darf nicht zur Konsequenz haben, dass für die jeweiligen Parzellen auch zwingend gleichzeitig ein Gestaltungsplan erarbeitet und genehmigt werden muss. Daraus könnte sich eine Blockade in der Planung ergeben, wenn die Grundeigentümer unterschiedliche Terminpläne in der Entwicklung verfolgen.

Begründung:

Gemäss Art. 44 Abs. 1 (BZO neu) beträgt die notwendige Mindestfläche bei einer Unterteilung von Gebieten in mehrere Gestaltungspläne 4'000 m². Die Parzellen 941, 985 und 1597 weisen eine grössere Fläche aus. Wir gehen deshalb davon aus, dass diese mit je einem unabhängigen Gestaltungsplan versehen und weiterbearbeitet werden können.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E55.1

Im Zimikerriet sind aufgrund der Grösse des Gebiets die Voraussetzungen für mehrere Gestaltungspläne gegeben. Wichtig ist der Nachweise, dass die Ziele gemäss Art. 45 Abs. 6 E-BZO auch bei einer Umsetzung in einzelnen Gestaltungsplänen erreicht werden können.

E56 **Gestaltungsplanpflicht, Erleichterungen Umbauten im Bestand (Art. 44 Abs. 1 BZO)**

Antrag:

Umbauten und/oder Umnutzungen von bestehenden Gebäuden, die dem REK schon heute entsprechen, mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, müssen gefördert oder mindestens erleichtert werden. Die Gestaltungsplanpflicht für solche Umbauten und/oder Umnutzungen, muss aufgehoben werden, namentlich für das Grundstück Bahnstrasse 5 Parzelle Kat.-Nr. 2288.

Begründung:

Die Bau- und Zonenordnung bringt neben der höheren Ausnützung, zahlreiche Bedingungen, die es uns erschweren oder sogar verunmöglichen, mit unseren Mitteln zu bauen. Es geht um die Mehrwertabgabe, um die Gestaltungsplanpflicht mit allen Vorgaben für Grünraum, Parkplätze, um die Neubauvorschriften mit den diversen harten Auflagen etc. ohne Rücksicht auf die in bestehenden Gebäuden enthaltene graue Energie, welche beim Neubau vernichtet wird. Verdichtetes Bauen ist während der Bauzeit von 2 bis 3 Jahren mit Ertragseinbussen zusätzlich zu den Baukosten verbunden, dennoch muss es für uns als Privateigentümer eigenwirtschaftlich sein, dann ist es auch für die Gemeinde über die Einkommenssteuer wirtschaftlich. Es darf keine Bausubstanz vorsätzlich oder fahrlässig den neuen, zahlreichen und auch teilweise widersprüchlichen Vorschriften geopfert werden, indem das Ausbauen und/oder Umnutzen übermässig belastet und damit der Abriss und Neubau, verbunden damit auch die Verschwendung von grauer Energie, gefördert wird. Die Mehrwertabgabe, der Fonds zur Förderung des verdichteten Wohnens und die Gestaltungsplanpflicht sind in unserem speziellen Fall im höchsten Mass systemwidrig und kontraproduktiv. Die Gemeinde hat hier einen Handlungsspielraum, der zugunsten der Nachhaltigkeit zu nutzen ist. Letztlich ist die Pflicht zum verdichteten Bauen eine öffentliche Aufgabe, welche aktiv, nachhaltig, umweltverträglich und eigenwirtschaftlich wahrzunehmen ist. Es genügt nicht, sogenannten Mehrwert vorab zu belasten und einen Forderungskatalog zu Lasten der Grundeigentümer gesetzlich vorzugeben.

Entscheid: Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Die BZO-Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht werden ergänzt (vgl. Art. 43 Abs. 2 BZO). 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 GP-Pflicht aus.

E57 **Gestaltungsplanpflicht, Bestandesgarantie (Art. 44 Abs. 1 BZO)**Antrag:

Bestehende, bebaute Flächen und Gebäude inklusive Parkplätze und Einstellplätze erhalten eine Bestandesgarantie, namentlich für das Grundstück Bahnstrasse 5, Parzelle Kat.-Nr.2288.

Begründung:

[vgl. Antrag E56]

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Bereits bestehende Bauten und Anlagen, die nicht umgebaut oder renoviert werden, geniessen Bestandesgarantie.

E58 **Redaktionelle Anpassung (Art. 44 Abs. 3 BZO)**Antrag:

In Art. 44 Abs. 3 ist der letzte Satz redaktionell zu überprüfen.

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme:

Art. 44 Abs. 3 BZO wird wie folgt angepasst:

Im Rahmen eines Gestaltungsplans *muss ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden*. Die erforderlichen Inhalte sind im Anhang A.3 der Parkplatzverordnung definiert. Das Parkfeldangebot hat *höchstens* dem Minimalwert gem. Art. 4 PPV zu entsprechen. *Die Parkplatzzahl kann reduziert werden, sofern der reduzierte Bedarf im Mobilitätskonzept (inkl. mobilitätslenkenden Massnahmen) nachgewiesen wird.*

E59 Zweck Gestaltungsplanpflicht (Art. 45 Abs. 1) BZOAntrag:

Die Marginalie «Zweck allgemein» entspricht nicht ganz dem Inhalt; dieser macht Vorgaben und stellt Vorschriften für die Gestaltungspläne auf.

Begründung:

Es wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen Zweckbestimmungen in lit. a - c nur die Umstrukturierungsgebiete für das Gebiet um den Bahnhof betreffen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Gestaltungsplanpflicht wurde für alle Gebiete festgelegt, die um- oder aufgezonnt wurden. Die Annahme, dass die Zweckbestimmungen in lit. a - c nur die Umstrukturierungsgebiete für das Gebiet um den Bahnhof betreffen, wird verneint. Sowohl die differenzierte Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung der Gebiete (lit. a), die Abstimmung der Nutzungen untereinander und die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (lit. b) als auch eine angemessene Etappierung sind Ziele, die in allen gestaltungsplanpflichtigen Gebieten verfolgt werden.

E60 Gebietsweise differenziertes öffentliches Interesse bei Gestaltungsplanpflicht (Art. 45 Abs. 1 BZO)Antrag:

Das qualifizierte öffentliche Interesse muss inhaltlich, gebiets- und zonenmässig differenziert umschrieben und nachgewiesen werden. Wo dies nicht erfolgt bzw. es nicht gegeben ist, ist die Verpflichtung als solche wegzulassen.

Begründung:

Die revidierte BZO sieht für die Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete die (zwingende) Gestaltungsplanpflicht vor.

Für eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes (GP) braucht es gemäss § 84 PBG ein - über die Anforderungen der Grundordnung (PBG/BZO) wesentlich hinausgehendes - qualifiziertes öffentliches Interesse. Dieses muss für eine GP-Pflichtsetzung in der Revisionsvorlage der BZO nachgewiesen und näher umschrieben werden.

Die in der BZO-Vorlage aufgeführten allgemeinen Zwecke der GP stellen keine Nachweise des erforderlichen besonderen öffentlichen Interesses dar. Es wird nicht aufgeführt, worin das qualifizierte Interesse bei den einzelnen Gebieten bestehen soll. Ein solches Interesse dürfte zudem auch lagebezogen unterschiedlich sein. Differenziert werden muss das öffentliche Interesse zudem auch bezüglich der bereits bebauten und noch unbebauten Gebiete betrachtet werden.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

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. Die in den Abs. 2 – 7 (Art. 45 revBZO) umschriebenen Zwecke sind bereits genügend lagebezogen und entsprechen den Anforderungen. Der Detaillierungsgrad der ausgewiesenen öffentlichen Interessen ist mehr als ausreichend.

E61 Überwälzung öffentlicher Aufgaben auf Grundeigentümer mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 45 Abs. 1 BZO)

Antrag:

Bedürfnisse der Gemeinde nicht via Gestaltungsplan auf die Grundeigentümer überwälzen.

Begründung:

Die Bedürfnisse der Gemeinde nach Sicherstellung von kommunalen Erschliessungsanlagen, Parkanlagen und anderen Bedürfnissen der Bewohnerschaft sollten nicht via Gestaltungsplan auf die Grundeigentümer überwälzt werden.

Derartige Aufgaben sind kommunale Aufgaben und sind wie die Groberschliessung über die Gemeindefinanzen zu finanzieren, allenfalls sind Grundeigentümer zu enteignen. Offensichtlich wird mit der vorliegenden Regelung einfach die Vermeidung von Entschädigungsforderungen angestrebt. Gute Überbauungen können beispielsweise auch dadurch erreicht werden, indem beispielsweise via Sonderbauvorschriften ein zusätzliches Geschoss erlaubt wird, unter der Bedingung, dass sich der Neubau an § 238 Abs. 1 (gute Einordnung) orientiert.

Es ist auch unseres Erachtens nicht zielführend, publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen (welche durchaus wünschenswert sind), zwangsweise vorzuschreiben. Letztendlich lässt sich der Trend, dass immer mehr Leute via Internet einkaufen, nicht einfach durch eine kommunale Bau- und Zonenordnung verändern. Für die Erstellung von Ladenflächen, Arztpraxis und dergleichen mehr in den Erdgeschossen von Zentrumszonen müssten Anreize geschaffen und nicht Pflichten auferlegt werden. Diese Anreize können darin bestehen, dass zum Beispiel zusätzliche Nutzungen erlaubt, Gebühren reduziert, zusätzliche Parkplätze ermöglicht werden oder dergleichen mehr. Unserer Auffassung nach wäre es wirksamer, durch die Schaffung von Anreizen, attraktive Überbauungen im Quartier anzustossen, und nicht durch Verpflichtungen und Verbote.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Für den Hauptzweck, einer differenzierten baulichen Verdichtung, wird im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Es ist damit nicht ausgeschlossen, dass für eine Beanspruchung privater Flächen für öffentliche Zwecke Entschädigungen von der Gemeinde erforderlich werden. Eine Möglichkeit dies zu regeln, bilden die städtebaulichen Verträge, welche im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan abgeschlossen werden dürfen.

Aufgrund der Vorgaben des regionalen Richtplans sind die Gemeinden verpflichtet, in den fraglichen Gebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Es gibt keinen Spielraum für Abweichungen.

E62 Gestaltungsplanpflicht, Definitionen (Art. 45 Abs. 1 BZO)Antrag:

Einfügung von Definitionen für

a) «differenzierte Weiterentwicklung»

c) «angemessen»

e) «besonders gute Gesamtwirkung», insbesondere Darlegung des Unterschieds zwischen «gute» und «besonders gute» Gesamtwirkung

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Begründung:

Die Begriffe bedürfen keiner Definition. Sie stammen aus dem PBG und entsprechen der Praxis im Kanton Zürich. Vgl. auch § 48 Abs. 3 PBG «Differenziert» sowie «besonders gute Gesamtwirkung» § 71 Abs. 1 PBG.

E63 Zweck Gestaltungsplanpflicht, sozialverträgliche Entwicklung (Art. 45 Abs. 1 lit. d) BZO)Antrag:

Die Vorgaben für die sozialverträgliche Entwicklung sind nicht allgemein, sondern für die einzelnen Gebietsvorgaben konkreter zu umschreiben (wie z.B. für Umgestaltungen von bestehenden Siedlungen) oder - wo nicht gegeben - gänzlich wegzulassen.

Begründung:

Lit. d: «Sozialverträgliche Entwicklung»:

Was darunter für Schwerzenbach konkret zu verstehen ist, konnte auch an der letzten Orientierungsversammlung nicht beantwortet werden.

Auf Seite 40 des Raumplanungsberichtes sind bezüglich der Sozialverträglichkeit lediglich die aus einem Leitfaden der Stadt Zürich stammenden (völlig unbestimmten bzw. unbestimmbaren) Faktoren als «können relevant sein» beispielhaft aufgeführt.

Der Planungsbericht ist zwar nicht Bestandteil der Genehmigungsvorlage, wird aber bei der späteren Beurteilung oft doch zur Beurteilung herangezogen. Die für städtische Verhältnisse erwähnten, unverbindlichen «Leitfaden-Faktoren» können nicht einfach auf die Gemeinde Schwerzenbach übertragen werden. Wenn schon eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird, sollten für die Verpflichteten die dafür geltenden Rahmenbedingungen orts- und gebietsbezogen klarer umschrieben werden. Die genannten Faktoren («Leitfaden»!) können erhebliche Folgen auf die Eigentumsgarantie und Eigentumsrechte haben.

Mit der fehlenden Darstellung des Inhaltes dieser Bestimmung und der möglichen Auswirkungen wird dem rechtsstaatlich wichtigen Grundsatz der Vorhersehbarkeit einer Massnahme nicht Genüge getan. Auch die Stimmbürger müssen die Folgewirkungen aus einer Abstimmungsvorlage klar erkennen können, was vorliegend nicht gegeben ist.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Bei der «sozialverträglichen Entwicklung» handelt es sich um einen sehr weiten und facettenreichen Begriff. Die Forderung zielt ganz allgemein darauf ab, das Zusammenleben zu fördern sowie eine Vielfalt und flexible Nutzungen zu gewährleisten. In bereits heute bebauten Gebieten geht es zusätzlich darum, der sozialen Verdrängung, der Anonymisierung sowie Entmischungsprozessen entgegenzuwirken. So soll insbesondere in grösseren bewohnten Arealen in Anbetracht der Bevölkerungszusammensetzung einer sozialverträglichen Transformation hohe Bedeutung beigegeben werden.

In den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten muss eine besonders gute Gestaltung nachgewiesen werden können. Eine objektive Beurteilung der Qualität kann gewährleistet werden, indem verschiedene Aspekte durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Gremium gegeneinander abgewogen werden. Um der sozialverträglichen Entwicklung gerecht zu werden, kann beispielsweise eine Fachperson aus dem Themenbereich Sozialraum beigezogen werden.

E64 Zweck Gestaltungsplanpflicht, Schaffung und Sicherung kommunaler Freiräume (Art. 45 Abs. 1 lit. f) BZO)

Antrag:

In diesen Punkten soll für die einzelnen Gestaltungsplanungen gebietsbezogen mehr Klarheit geschaffen werden. Wie der ausgeschiedene Gewässerraum ausgestaltet werden kann, soll in einer kooperativen Entwicklungsplanung zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer entwickelt werden.

Begründung:

Dazu wird im Planungsbericht lediglich auf den Richtplan, das Regionale Entwicklungskonzept (REK) und das Freiraumkonzept Chimlibach verwiesen.

Unklar ist, was unter den Begriffen der «Schaffung und Sicherung» konkret gemeint ist. Ein Freiraumkonzept für das Gebiet Chimlibach liegt nicht vor, könnte aber als solches auch keine Rechtsgrundlage für konkrete Anordnungen in der BZO sein. Der Freiraum am Chimlibach ist durch den ausgeschiedenen Gewässerraum bereits gesichert worden.

In diesen Punkten sollte für die Gestaltungsplanungen mehr Klarheit bestehen.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Art. 45 Abs. 1 lit. f BZO wird gestrichen. Dass Freiräume geschaffen und gesichert werden sollen, ist unbestritten. Die konkreten Räume werden gebietsbezogen bezeichnet. Die konkreten Aspekte wie Lage, Grösse und Gestaltung sind im Rahmen der einzelnen Gestaltungsplänen, abgestimmt auf konkrete Planungsvorhaben, zu konkretisieren.

Parallel zur und abgestimmt auf die Ortsplanungsrevision wurde für den Chimlibach eine Revitalisierungsplanung erarbeitet. Darauf aufbauend wird die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Gewässerraumfestlegung und bei der Ortsplanungsrevision um zwei separate Verfahren handelt.

E65.1 Zweck Gestaltungsplanpflicht, Energievorgabe (Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO)Antrag:

Der Automatismus mit der 20%-Bestimmung sei ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Die Anforderungen der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften sind um 20% zu übertreffen.

Auch hier ist die Vorhersehbarkeit der Auswirkungen der Anforderung nicht gegeben. Mit der Grundlage der, jeweils gültigen Vorschriften würde ein automatisierter Mechanismus geschaffen und dies ganz unabhängig von der Zweckmässigkeit und der Angemessenheit dieser Massnahmen und der allfälligen Auswirkungen. Kein Mensch kann voraussehen, welche kantonalen Wärmedämmvorschriften künftig gelten werden und welche dann bei jeder Erhöhung der übergeordneten Vorschriften noch um 20% zu übertreffen wären. Das wäre eine sogenannte «Black-Box»-Bestimmung. Was bei den heute geltenden kantonalen Bestimmungen bei Neubauten in Gestaltungsplänen noch Usus ist, kann bei veränderten übergeordneten Bestimmungen oder auch bei bereits bestehenden Bauten zum «Dämm-Absurdum» werden. Demzufolge können die Folgen einer solchen «automatisierten» 20%-Bestimmung nicht einmal abgeschätzt werden. Auch hier mangelt es bei dieser Bestimmung an der rechtsstaatlich vorgegebenen Vorhersehbarkeit der Auswirkungen der beabsichtigten Vorschrift.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO wird gestrichen.

E65.2 Zweck Gestaltungsplanpflicht, Energievorgabe (Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO)Antrag:

Anstelle des Satzes: «Die Anforderungen der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften sind um 20 % zu übertreffen» den Satz ersetzen mit: «Die Anforderungen der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften sind einzuhalten»

Begründung:

[vgl. Antrag E65.1]

Entscheid: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO wird gestrichen.

E65.3 Zweck Gestaltungsplanpflicht, Energievorgabe (Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO)Antrag:

Der Teil «Die Anforderungen der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften sind um 20% zu übertreffen» ist ersatzlos zu streichen.

Alternative:

Wenn man unbedingt 20% als Ambition festlegen will, wären diese 20% auf einen ganz konkreten Parameter zu beziehen, wie z.B. den jährlichen Heizwärmebedarf.

Begründung:

Mit der Forderung von Minergie-P ist ein sehr hoher und gut definierter Standard angesetzt (Minergie-P bedeutet ca.50% weniger Heizenergie als mit den kantonalen Vorschriften). Was mit den 20%, die zu übertreffen sind, gemeint ist, ist hingegen nicht klar. Die Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich sind in einem 12-seitigen Dokument festgehalten, welche auf qualitativen wie quantitativen Vorgaben basieren. Viele der aufgeführten Parameter müssten zudem untertroffen und nicht übertroffen werden, um eine Verbesserung zu erzielen (so z.B. der wichtigste Parameter bezüglich Energiebedarf: Der Heizwärmebedarf; hier ist das Ziel den Heizwärmebedarf zu unterschreiten und nicht zu übertreffen).

Siehe auch: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planenbauen/bauvorschriften/bauvorschriften-im-energiebereich/energetischebauvorschriften/rechtssrundlagen/warmedaemmvorschriften_juli2009.pdf.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO wird gestrichen.

E66 Zweck Gestaltungsplanpflicht, Energievorgabe (Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO)Antrag:

In Art. 45 Abs. 6 lit. h werden Anforderungen an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit formuliert. Wir erlauben uns den Hinweis, dass die korrekte Bezeichnung «SIA-Effizienzpfad Energie» lautet.

Begründung:

Eine weitere Frage stellt sich uns betreffend die Anforderungen an die Wärmedämmvorschriften. Betrifft die Vorgabe der BZO das Ausmass der Dämmschicht (z.B. in Centimeter) am Gebäude oder das Resultat der Effizienz der Dämmung?

Entscheid: Der Antrag ist hinfällig, da die kritisierte Textstelle gestrichen wird.

Begründung:

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde auf die fehlende Rechtsgrundlage für eine Verschärfung der kantonalen Wärmedämmvorschriften hingewiesen. Sinngemäss wird auch der Bezug zu den übrigen Energiewerten aus der Vorlage gestrichen.

E67 Zweck Gestaltungsplanpflicht, Energievorgabe (Art. 45 Abs. 1 lit. h) BZO)
Antrag:

Art. 45 / Anliegen bestimmter ausformulieren.

Begründung:

Die Anliegen gemäss Art. 45 des Entwurfs lassen sich praktisch vollständig, auch mit heutigen Regelungen oder einer entsprechenden Bestimmung in der Bau- und Zonenordnung realisieren. Dies bedingt allerdings, dass derartige Regelungen heute durchdacht und ausformuliert werden und man sich nicht darauf beschränkt, im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens, die Wünsche der Gemeinde anzubringen.

Die Anliegen gem. lit. h sind nach Auffassung der Einwenderin eindeutig zu unbestimmt und lassen sich bei einem Planungshorizont von 15 Jahren zweifelsfrei nicht mit der nötigen Rechtssicherheit vorhersagen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Für den Hauptzweck, einer differenzierten baulichen Verdichtung, wird im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Es ist unklar, mit welchen Bestimmungen dieses Anliegen in der BZO realisiert werden könnte. Im Übrigen sind Anliegen ausreichend bestimmt ausformuliert.

Der Antrag ist hinfällig, da die kritisierte Textstelle gestrichen wird.

E68 Ergänzung Zweck Gestaltungsplanpflicht, Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung (Art. 45 Abs. 1 BZO)
Antrag:

Für sämtliche Gestaltungspläne ist eine Anforderung zu ergänzen, dass eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung zu erreichen sei.

Begründung:

Grosse neue Siedlungen bieten die Chance, dass dort für eine lokale Aufenthaltsqualität gesorgt werden kann, was den sozialen Kontakten sehr zu Gute kommt.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Die in Art. 45 Abs. 1 BZO aufgelisteten Anforderungen leisten allesamt einen Beitrag zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität, weshalb letztere nicht als separater Punkt aufgelistet werden muss.

E69	Ergänzung Zweck Gestaltungsplanpflicht, Zuschlag Baumassenziffer (Art. 45 Abs. 1 BZO)
------------	--

Antrag:

Neuen Absatz i) einfügen: Für Bauten mit freiwillig über den Vorschriften liegendem Bachabstand kann ein angemessener Zuschlag an Baumassenziffer gewährt werden, max. 0,3 m³/m²

Begründung:

Es soll ein Anreiz geschaffen werden, Bächen mehr Freiraum zu gewähren.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Freiraum von Bächen wird nicht über die Ortsplanungsrevision, sondern über die Gewässer- raumfestlegung bestimmt.

E70	Ergänzung Zweck Gestaltungsplanpflicht, Gestaltung Zonenübergänge (Art. 45 Abs. 1 BZO)
------------	---

Antrag:

Der Teil «die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zur kleinmassstäblichen Bebauung der benachbarten Zone» ist umzuformulieren und in Ziffer 1 (Zweck Allgemein) aufzunehmen. Und zwar in der Form:

«die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zu den Bebauungen der benachbarten Lie- genschaften».

Begründung:

Der Artikel ist wichtig und gut. Es ist aber nicht einzusehen, warum nur 12 Nachbar-Eigentümer einer grossen Parzelle damit «geschützt werden sollen». Auch andere Liegenschaften sind poten- ziell von Veränderungen betroffen, da auch bestehende Quartiere dereinst umgebaut werden kön- nen, was zu einem harten Übergang führen kann.

Harte Übergänge sind nicht schön für das Ortsbild aber auch aus Verträglichkeitssicht / Akzeptan- züberlegungen nicht wünschenswert.

Gerade dort wo Arealüberbauungen möglich sind, und zusätzliche Fassadenhöhen gemäss Artikel 26, Ziffer 2 umgesetzt werden oder kleinere Gebäudeabstände gemäss Artikel 26, Ziffer 6 genutzt werden, soll dies innerhalb den Arealüberbauungen geschehen und nicht an den Grenzen.

Wie an der Orientierungsveranstaltung ausgeführt wurde, ist es wünschenswert, dass sich Eigen- tümer zusammentun und dichter bauen. Somit können die 3000m² für Arealüberbauungen plötzlich an Orten zu Stande kommen, wo dies heute nicht abzusehen ist.

Entscheid: Der Antrag ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung:

Die Anforderung an die städtebauliche Qualität von Arealentwicklungen gilt allgemein (Art. 45 Abs. 1 lit. c E-BZO). Hingegen grenzen nicht alle gestaltungsplanpflichtige Gebiete an kleinmassstäbliche Bebauungen, weshalb dort erhöhte Anforderungen gelten.

E71	Gestaltungspläne Gebiet Bahnhof Nord, Raumsicherung Riedstrasse (Art. 45 Abs. 2 lit. b BZO)
------------	--

Antrag:

Artikel 45 Absatz 2, Punkt b) ist aus der Teilrevision zu streichen.

Begründung:

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021 hat den Kommunalen Richtplan Verkehr angenommen. Darin wurde der Antrag angenommen, im Verkehrsrichtplanplan das Bus Trasse «Riedstrasse bis Bahnhof Schwerzenbach» zu streichen. Als Konsequenz aus diesem Entscheid der Gemeindeversammlung ist auch der Punkt in der Bau- und Zonenordnung zu streichen: b.) die Raumsicherung für die Orientierungsachse Riedstrasse.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Entsprechend dem Entscheid der Gemeindeversammlung zum Kommunalen Richtplan Verkehr wird die Raumsicherung für die Orientierungsachse Riedstrasse aus dem Zweckartikel zur Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Nord gestrichen.

Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass diese Achse eine planerische Vorgeschichte hat: Im Rahmen der Vertiefungsstudie Volketswil-Schwerzenbach wurden verschiedene Linien für die ÖV-Achse geprüft. Als Ergebnis wurde die ÖV-Achse Riedstrasse definiert (vgl. Schlussbericht 16. April 2018).

Gestützt auf dieses gemeinsame Verständnis von Volketswil und Schwerzenbach wurde für die Raumsicherung der ÖV-Achse Riedstrasse bei der ZPG ein entsprechender Antrag gestellt.

Der Antrag ist in den regionalen Richtplan eingeflossen und steht vor der Festsetzung.

Die Genehmigung des kommunalen Verkehrsrichtplans ist noch ausstehend (Stand Januar 2023). Planungen unterer Stufen haben von Gesetzes wegen denjenigen der oberen Stufen zu entsprechen. Es ist daher gut möglich, dass der Eintrag wieder in die kommunale Vorlage aufgenommen werden muss. Auch ohne Hinweis in Art. 45 Abs. 2 lit. b) BZO, müsste die Achse Riedstrasse im Rahmen der Gebietsentwicklung aufgrund der Richtplanung somit berücksichtigt werden.

E72	Gestaltungspläne Gebiet Ifang, Definition und Abstimmung mit Gemeindevolketswil (Art. 45 Abs. 3 lit. b und c BZO)
------------	--

Anträge:

Definition von «geeignet»,
Streichen der Abstimmungspflicht mit Volketswil

Begründung:

-

Entscheid: Die Anträge werden berücksichtigt

Begründung:

Die Formulierung wird vereinfacht.
Die Abstimmung mit Volketswil kann im Planungsbericht erwähnt werden. Grundlagen bilden die Vertiefungsstudie Volketswil-Schwerzenbach und der kommunale Richtplan Verkehr.

E73	Gestaltungspläne Gebiet Bahnhof Nord, Ergänzung Zweck (Art. 45 Abs. 2 BZO)
------------	---

Antrag:

Ergänzen: «Raumsicherung für die Etablierung von Räumen zur Nutzung durch die Gemeinde (Saal etc.)»

Begründung:

In der Gemeinde mangelt es heute schon an Räumen zur Nutzung durch Vereine etc. Die ungenügende Lösung «Chimlisaal» muss zumindest gesichert, besser aber noch erweitert gesichert werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Von der Raumsicherung für öffentliche Nutzungen mittels Gestaltungsplan wird in der Bauordnung grundsätzlich abgesehen (vgl. auch E75.1). Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen von städtebaulichen Verträgen im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen dieses oder ähnliche Anliegen berücksichtigt werden können.

E74	Gestaltungspläne Gebiet Bahnstrasse, Aufwertung Bahnstrasse (Art. 45 Abs. 4 lit. c BZO)
------------	--

Antrag:

Streichen des Satzes «und die Aufwertung der Bahnstrasse»

Begründung:

Ist nicht Gegenstand der BZO

Entscheid:

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Zuge der baulichen Erneuerung im Bahnkorridor soll eine qualitative Aufwertung erzielt werden. Die Aufwertung der Bahnstrasse ist somit Kernelement der GP-Pflicht in diesem Bereich.

E75.1	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof Süd (Art. 45 Abs. 5 BZO)
--------------	---

E75.1a Antrag:

Für die im Gebiet Bahnhof Süd liegenden Grundstücke nördlich der Schorenstrasse sei auf die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht zu verzichten.

E75.1b Eventualantrag:

eventualiter sei Art. 45 Abs. 5 lit. d E-BZO zu streichen.

Begründung:

Das Grundstück Kat.-Nr. 668 liegt in der Zone W4. Es soll neu der Zone Z6 zugewiesen werden. Gleichzeitig wird es der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete die Zahl, Loge, äussere Abmessungen, die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Von den Bestimmungen über die Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen darf abgewichen werden. Für die Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht ist ein wesentliches öffentliches Interesse, wie insbesondere eine differenzierte bauliche Verdichtung, erforderlich (§ 48 Abs. 3 PBG).

Für die Gestaltungspläne werden in Art. 45 Abs. 1 und Abs. 5 E-BZO mehrere Zwecke statuiert. Diese Gründe sind entweder nicht geeignet, eine Gestaltungsplanpflicht zu begründen, oder sie sind in Bezug auf das Gebiet Bahnhof Süd nicht gegeben. Im Einzelnen.

Der Zweck einer differenzierten Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung der Gebiete ist als wesentliches öffentliches Interesse für eine Gestaltungsplanpflicht grundsätzlich zulässig. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass kein nachvollziehbarer Grund ersichtlich ist, das Gebiet Bahnhof Süd mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten können bereits in der BZO hinreichend klar festgelegt werden. Es geht weder aus dem Gestaltungsplan noch aus dem Planungsbericht hervor, welche Vision einer Differenzierung der Bebauung der Gemeinde vorschwebt, zu deren Verwirklichung ein Gestaltungsplan erforderlich wäre. Ohne entsprechende Vision erscheint unklar, ob überhaupt eine differenzierte bauliche Verdichtung in jenem Gebiet erforderlich ist und inwiefern sie gegebenenfalls nur mittels einer Gestaltungsplanpflicht erreicht werden könnte.

Für eine Abstimmung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen, eine Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile sowie eine Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen ist eine Gestaltungsplanpflicht nicht erforderlich. Derartiges kann direkt in der BZO definiert werden.

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Gebiet nördlich der Schorenstrasse zur lärmrechtlichen Optimierung auf einen Gestaltungsplan angewiesen sein soll. Die entlang der Bahnlinie liegenden Grundstücke müssen ohnehin lärmoptimiert gebaut werden, woran ein Gestaltungsplan nichts ändern würde; bereits in der zweiten Bautiefe ist eine Einhaltung der lärmrechtlichen Immissionsgrenzwerte unproblematisch. Eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans rechtfertigt sich auch unter diesem Titel nicht.

Unklar ist sodann, inwiefern ein Gestaltungsplan eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers fördern könnte. Entgegen den Ausführungen im Planungsbericht kann ein Gestaltungsplan nichts über das PBG und die BZO Hinausgehendes zu bezahlbaren Mieten, einer angemessenen Belegung, einer langfristigen Erneuerungsstrategie, einer Förderung von Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben oder einer Gewährleistung von Vielfalt und flexibler Nutzung beitragen. Ein Gestaltungsplan ist hierfür kein taugliches Instrument.

Weder aus dem Gestaltungsplan noch aus dem Planungsbericht ist erkennbar, welche gestalterische Vision der Gemeinde vorschwebt. Ohne entsprechende Vision ist nicht nachprüfbar, ob überhaupt eine besonders gute Einordnung in jenem Gebiet erforderlich ist und ob eine solche einem wesentlichen öffentlichen Interesse entspricht. Angesichts dessen, dass es sich beim Gebiet Bahnhof Süd um kein sensibles Gebiet handelt, erscheint das Ziel einer besonders guten Gesamtwirkung weder angemessen noch erforderlich. Die Gemeinde darf ohne jegliche innere Rechtfertigung keine besonders gute Gestaltung der Bauten verlangen.

Für die Schaffung von kommunalen Freiräumen, die Raumsicherung für einen grosszügigen Zugang zur Unterführung Bahnhof Mitte und die Sicherung eines siedlungs- und zentrumsorientierten Freiraums steht der Gemeinde die Freihaltezone, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie das Rechtsinstitut der Baulinie zur Verfügung. Eine Gestaltungsplanpflicht ist hierfür weder geeignet noch erforderlich.

Für eine Erhöhung der Anforderungen an die Ökologie von Gebäuden (Minergie, SIA Energiepfad etc.) mittels eines Gestaltungsplans fehlt es an jeglicher Rechtfertigung. Es gibt keinen nachvollziehbaren Grund und es kann keinem wesentlichen öffentlichen Interesse entsprechen, die Wohnüberbauung im Bereich Bahnhof Süd besonders ökologisch zu überbauen, um in anderen Teilen der Gemeinde auf derartige Vorgaben zu verzichten. Die zusätzliche Anforderung für einen Teil des Gebiets ist weder raumplanerisch begründet noch spiegelt sie sich in einem Gegenwert wider, von welchem die betroffenen Eigentümer profitieren könnten.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass eine bedarfsgerechte Raumsicherung für den zukünftigen Schulraumbedarf gegen § 48 Abs.3 PBG und § 52 PBG verstösst. Der Bedarf an Schulraum ist mittels einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu decken (§ 60 PBG). Der Betrieb einer öffentlichen Schule ist eine öffentliche Aufgabe. Sie darf nicht in der Wohnzone realisiert werden. Der Schulbetrieb kann weder unter den Begriff der Wohnnutzung noch unter den Begriff eines mässig störenden Gewerbes subsumiert werden. Die Gestaltungsplanpflicht kann damit auch nicht mit der Schaffung von zukünftigem Schulraum gerechtfertigt werden.

Schliesslich erscheint die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bahnhof Süd nördlich der Schorenstrasse unverhältnismässig. Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Rechtsposition der Grundeigentümer. Solange kein Gestaltungsplan erarbeitet ist, fehlt es den betroffenen Grundstücken an der Baureife. Mit anderen Worten wird den Grundstücken die Baureife nachträglich entzogen. Gleichzeitig ist mit der Gestaltungsplanpflicht ein erhebliches Kostenrisiko für die Gemeinde verbunden. Will nämlich ein Grundeigentümer bauen, ist er aber nicht bereit, vorher einen Gestaltungsplan auszuarbeiten, obliegt es der Gemeinde, dies innert drei Jahren auf eigene Kosten zu tun, widrigenfalls sie dem Eigentümer die fehlende Baureife nicht mehr entgegenhalten kann (§ 235 PBG; BEZ2009 Nr. B). Gegen eine Gestaltungsplanpflicht sprechen also das private Interesse der Grundeigentümer an der Erhaltung der Baureife ihrer Grundstücke sowie das erhebliche Interesse an einem gesunden Gemeindehaushalt. Demgegenüber spricht kein wesentliches öffentliches Interesse für eine Gestaltungsplanpflicht (siehe vorstehende Ausführungen). Die gegen eine Gestaltungsplanpflicht sprechenden Interessen überwiegen gegenüber einem allfälligen Interesse an der Gestaltungsplanpflicht.

Wie oben erwähnt, verstösst eine bedarfsgerechte Raumsicherung für den zukünftigen Schulraumbedarf gegen § 48 Abs. 3 PBG und § 52 PBG. Sollte die Gemeinde ungeachtet der vorstehenden Ausführungen wider Erwarten an der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht festhalten, müsste im Mindesten Art. 45 Abs. 5 lit. d E-BZO betreffend einer bedarfsgerechten Raumsicherung für den zukünftigen Schulraumbedarf gestrichen werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt; der Eventualantrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) ist Schwerzenbach dem Handlungsraum Urbane Wohnlandschaft zugeordnet. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und Urbane Wohnlandschaften sollen als Stossrichtung 80% des zukünftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen. Für die Urbanen Wohnlandschaften steht die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund. Gemäss ROK ergibt sich in diesem Raum folgender Handlungsbedarf: Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln, Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen, die sozialräumliche Durchmischung fördern, Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern, öffentliche Begegnungsräume schaffen, klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten.

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.

Es ist die Vision der Gemeinde, mittels markanten Aufzonungen im Bahnhofsumfeld eine bauliche Erneuerung zu begünstigen und damit eine qualitative Aufwertung des Bahnhofsumfelds (Visitenkarte) mit Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte zu erzielen.

Das Gebiet nördlich der Schorenstrasse eignet sich aufgrund der Lage unmittelbar am Bahnhof für eine Entwicklung nach innen. Mit einer Umzonung von Zone W4 zu Zone Z6 wird deshalb die zulässige Baumasse von 3,1 auf 5,0 m³/m² erhöht. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass der markante Dichtesprung siedlungsverträglich und differenziert umgesetzt wird.

Das Gebiet nördlich der Schorenstrasse ist heute weitgehend mit einer Wohnüberbauung überbaut. 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.

Die Schaffung und Sicherung kommunaler Freiräume bezieht sich primär auf das lokale Fusswegnetz gemäss kommunalem Richtplan Verkehr. Das wird entsprechend ergänzt.

Die Anforderung hinsichtlich der kantonalen Wärmedämmvorschriften, wie auch der Bezug zu den übrigen Energiewerten werden aus der Vorlage gestrichen, vgl. Antrag E66.

Die Anforderung hinsichtlich der Raumsicherung für den Schulraumbedarf wird ebenfalls aus der Vorlage gestrichen.

E75.2 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof Süd (Art. 45 Abs. 5 BZO)

E75.2a Antrag:

Für die im Gebiet Bahnhof Süd liegenden Grundstücke südlich der Schorenstrasse sei auf die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht zu verzichten.

E75.2b Eventualantrag:

eventualiter sei Art. 45 Abs. 5 lit. d E-BZO zu streichen.

Begründung:

Das Grundstück Kat.-Nr. 617 liegt in der Zone W4. Es soll neu der Zone W5 zugewiesen werden. Gleichzeitig wird es der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete die Zahl, [...], vgl. Begründung Antrag E75.1]

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt; der Eventualantrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Das Gebiet südlich der Schorenstrasse eignet sich aufgrund der Lage unmittelbar am Bahnhof für eine Entwicklung nach innen. Mit einer Umzonung von Zone W3 bzw. W4 zu W5 wird deshalb die zulässige Baumasse von 2,5 bzw. 3,1 auf 3,7 m³/m² erhöht. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass der markante Dichtesprung siedlungsverträglich und differenziert umgesetzt wird. Vgl. auch Begründung Antrag E75.1

E76 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof Süd, Anpassung Gebietsabgrenzung (Art. 45 Abs. 5 BZO)**Antrag:**

Die Bestimmungen über die Gestaltungsplanpflicht sind insoweit anzupassen, als sicherlich das Gebiet Bahnhof Süd und insbesondere nicht die relativ weit vom Zentrum entfernten Grundstücke der Einwenderin von der Gestaltungsplanpflicht nicht erfasst werden sollen.

Begründung:

Es ist an dieser Stelle sicherlich das Bedürfnis der Gemeinden anzuerkennen, das eigene Dorf attraktiv gestalten zu wollen. Die Gemeinden haben sicherlich den Bedarf, die Entwicklung und die Nutzung von Bauten und Grundstücken im Ortszentrum weitgehend mitbestimmen zu können. Dies kann durch eine Gestaltungsplanpflicht erreicht werden.

Andererseits ist auch das Bedürfnis von Grundeigentümern und Bauherren sowie Investoren anzuerkennen, das Eigentum möglichst optimal und nach eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen - selbstverständlich im Rahmen des Gesetzes (BZO PBG RPG) - nutzen und überbauen zu können. Es ist auch ein seit langem im Bund und Kanton gehegtes Anliegen, die Baubewilligungsverfahren rascher und schlanker zu gestalten.

Für die Einwenderin geht die Ausdehnung der Gestaltungsplanpflicht im Zentrum von Schwerzenbach nun eindeutig zu weit. Sie ist, was vor allem auch die gewerbliche Nutzung anbetrifft, wohl allzu optimistisch und basiert auf einer Vorstellung von attraktiven Schaufenstern, publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und somit eines belebten Dorfkerns. Diese Vorstellungen sind nach Auffassung der Einwenderin eindeutig zu optimistisch. Mit der Gestaltungsplanpflicht werden Planungsmassnahmen um Jahre verzögert. Die Bauherrschaft wird zudem dem nicht vorhersehbaren Gutdünken von Expertengruppen ausgesetzt, welche von der Gemeinde mit der Ortsplanung beauftragt sind. Im Allgemeinen bringen derartige Verfahren, ausser Zeitverzögerung, keine besseren Lösungen hervor, als wenn man die Bauherren eigenverantwortlich bestmögliche Bauten erstellen lässt.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

vgl. auch Antrag E75.1

Die Grundstücke der PK ZKB eignen sich aufgrund der Lage unmittelbar am Bahnhof für eine Entwicklung nach innen. Mit einer Umzonung von Zone W4 zu Zone Z6 wird deshalb die zulässige Baumasse von 3,1 auf 5,0 m³/m² erhöht. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass der markante Dichtesprung siedlungsverträglich und differenziert umgesetzt wird.

Betreffend gewerbliche Nutzungen vgl. auch Antrag E8.

E77	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof Süd, Zugang Bahnhof (Art. 45 Abs. 5 lit. b BZO)
------------	--

Antrag:

[Streichung von Art. 45 Abs. 5 lit. b]

Begründung:

Liest man die Vorgaben für das Gebiet Bahnhof Süd, so geht es offensichtlich und vornehmlich darum, Verkehrsanlagen und Zugänge zum Bahnhof etc. sicherzustellen. Dies sollte nicht über einen Gestaltungsplan erzwungen werden

Die Grundstücke der Einwenderin sind von solchen Anliegen nicht betroffen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist es zentral, dass zusätzliche Mobilitätsnachfrage zu grossen Teilen durch den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr aufgenommen werden kann. Dafür sind bessere Zugänge zur Bahn zentral.

E78	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof Süd, Zugang Bahnhof (Art. 45 Abs. 5 lit. b-d BZO)
------------	--

Antrag:

Definition b) «grosszügig», c) «siedlungs- und zentrumsorientierter Freiraum», d) «bedarfsgerechte Raumsicherung»

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

«Grosszügig» bedarf keiner Definition. Der «siedlungs- und zentrumsorientierter Freiraum» bezieht sich gemäss Raumentwicklungskonzept auf einen Freiraum, der als Quartierpark vorgesehen ist. Der Begriff in der Bauordnung wurde bewusst abstrakt gewählt, da dessen Nutzung im Dialog mit der Bevölkerung erst entwickelt werden muss.

lit. d) entfällt.

E79 Gestaltungspläne Gebiet Bahnhof Süd, Ergänzung Zweck (Art. 45 Abs. 5 BZO)Antrag:

Ergänzen: «Raumsicherung für die Etablierung von Räumen zur Nutzung durch die Gemeinde (Saal etc.)»

Begründung:

In der Gemeinde mangelt es heute schon an Räumen zur Nutzung durch Vereine etc. Dazu ist eine Raumsicherung zu etablieren. (Z6, evtl. auch W5)

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E73

E80.1 Gestaltungspläne Gebiet Bahnhof Süd und Gebiet Zimikerriet, Bauhöhe (Art. 45 Abs. 5 und 6 BZO)Antrag:

Max. Bauhöhe Türme festlegen 25 m

Begründung:

Mit Gestaltungsplänen nach den PGB-Möglichkeiten sind Hoch-Häuser bis 40 m Höhe denkbar! S'bach sollte die maximale Bauhöhe in der BZO - auch wenn Gestaltungspläne vorliegen - klar begrenzen.

[Zusatz zu Antrag E23.1]

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die um- und aufgezonten Gebiete sind Teil eines langfristigen Transformationsprozesses. Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung gewährleisten zu können, sind sie mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Hochhäuser können einen ortsbaulichen Gewinn bringen, indem sie z.B. Siedlungsschwerpunkte setzen oder Freiraumflächen freispielen.

Über allfällige Hochhäuser und deren Höhe befindet die Gemeindeversammlung aufgrund eines konkreten Vorhabens bzw. Gestaltungsplan. Diese Entscheidung kann deshalb nicht mit der BZO vorweggenommen werden (vgl. Anträge E28.1 und E29.1).

E80.2 **Gestaltungspläne Gebiet Bahnhof Süd und Gebiet Zimikerriet, Bauhöhe (Art. 45 Abs. 5 und 6 BZO)**Antrag:

Max. Bauhöhe Türme festlegen 25 m.

Begründung:

Mit Gestaltungsplänen Häuser bis 40 m Höhe denkbar! Schwerzenbach sollte maximale Bauhöhe in BZO - auch mit Gestaltungsplänen! festlegen.

[Zusatz zu Antrag E23.2]

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E80.1

E81 **Gestaltungspläne Gebiet Zimikerriet, Nicht-Wohnnutzungen (Art. 45 Abs. 6 BZO)**Antrag:

Punkt b) die Sicherstellung eines angemessenen Anteils an Nicht-Wohnnutzungen ist zu präzisieren.

Definition «angemessenen Anteil an Nichtwohnnutzungen»

Begründung:

b.) die Sicherstellung eines angemessenen Anteils an Nicht-Wohnnutzungen ist nicht fassbar. Was ist «angemessener Anteil» was sind «Nicht-Wohnnutzungen» (Hobby-Räume, nicht gewerbliche ruhige Nutzung, etc., etc.)?

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Für das Zimikerriet wird auf Stufe Grundordnung ein Gewerbeanteil von min. 10% bis max. 20% festgesetzt. Folglich wird für das Gebiet nicht einer Zone W7, sondern einer Zone WG7 zugeordnet.

E82	Gestaltungspläne Gebiet Zimikerriet, Anpassung Zweck Raumsicherung (Art. 45 Abs. 6 lit. c) BZO)
------------	--

Antrag:

Wir möchten anregen Art. 45 lit. c folgendermassen anzupassen; weglassen des letzten Teilsatzes «..., abgestimmt mit der Gemeinde Volketswil».

Begründung:

Auch wenn eine Bachrenaturierung bzw. Umlegung des Guntenbachs Koordinationsbedarf mit der Gemeinde Volketswil aufweist, kann die Raumsicherung auf dem Gebiet der Gemeinde Schwerzenbach unseres Erachtens vorgenommen werden, ohne dass es dazu einer Einwilligung der Gemeinde Volketswil bedarf. Die Verpflichtung zu dieser Koordination schränkt den Handlungsspielraum ohne Notwendigkeit ein, kann den Planungsprozess erschweren und verzögern, ohne dass daraus ein Mehrwert im Planungsergebnis erwachsen würde. Wir beantragen deshalb auf den genannten Teilsatz zu verzichten.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

-

E83	Gestaltungspläne Gebiet Zimikerriet, Anpassung Zweck Raumsicherung (Art. 45 Abs. 6 lit. c) BZO)
------------	--

Antrag:

Art. 45 lit. c streichen

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Raumsicherung für den Chimlibach und die allfällige Verlegung des Guntenbachs sind Teil der Gewässerraumfestlegung, welche unabhängig von der BZO erfolgt. Eine auf den Chimlibach abgestimmte Freiraumgestaltung sowie die Raumsicherung der Fuss- und Velowege gemäss kommunalem Richtplan Verkehr sind hingegen Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens [vgl. Antrag E88].

E84 Gestaltungspläne Gebiet Zimikerriet, Ergänzung Zweck (Art. 45 Abs. 6 BZO)Antrag:

Wir beantragen [deshalb] die folgende Ergänzung von Art. 45 BZO Abs. 6 um eine zusätzliche lit. h im Sinne der Regelbauweise:

Entlang der lärmexponierten Seiten des Gebietes (Nord und Ost), ist eine Gebäudehöhe bis 30 Meter zulässig. Die Geschosshöhe erhöht sich entsprechend und darf sieben Geschosse übersteigen. Die Gebäudehöhe von 30 Meter bezieht sich auf einen Bereich von 25 Meter gemessen ab den Parzellengrenzen.

Begründung:

In Art. 45 BZO (neu) Abs. 6 lit. a) – e) sind die Anforderungen formuliert, welche ein Gestaltungsplan im Zimikerriet erfüllen muss.

Dass die Gestaltungspläne die Bestimmungen der Regelbauweise auch überschreiten dürfen, lässt sich aus Art. 44 Abs. 2 herauslesen. Weitere Bestimmungen über das Ausmass der möglichen Überschreitung finden sich in der neuen BZO keine. Das Herantasten an das zulässige Mass findet sodann im Gestaltungsplanverfahren statt, wobei sich die Beteiligten an der gelebten Praxis und Rechtsprechung orientieren. Die Bauherrschaft wird abwägen, ob der Gestaltungsplans der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden soll, um Abweichungen von der Regelbauweise zu erreichen. Bereits geringe Abweichungen von der Regelbauweise können eine Verbesserung in der Gesamtqualität bewirken. Ob dafür der risikoreiche Schritt vor die Gemeindeversammlung unternommen wird und das Projekt so gefährdet werden soll, ist in der Tendenz eher zu verneinen. So wird möglicherweise zu Gunsten der Planungssicherheit und zu Lasten der Qualität eher auf Abweichungen der Regelbauweise und das Erreichen von Verbesserungen verzichtet werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gebäude mit Fassadenhöhen > 25 m gelten als Hochhäuser. Auf Hochhäuser wurde in der Regelbauweise bewusst verzichtet.

Über allfällige Überschreitungen der Fassadenhöhe gemäss Grundordnung befindet die Gemeindeversammlung aufgrund eines konkreten Vorhabens bzw. Gestaltungsplans.

E85 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Langä Blätz (Art. 45 Abs. 7 BZO)Antrag:

Wir beantragen auch die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Langä Blätz» oder mindestens die Berücksichtigung der nachfolgenden Korrekturen, [vgl. Anträge E11.1, E17.3, E20 und E21], und bitten um wohlwollende Prüfung und Beachtung.

Begründung:

Die geplante Erschliessung via Schossackerstrasse ist nicht sinnvoll. Die private Schossackerstrasse ist ein zentraler Geh- und sicherer Schulweg. Dies würde durch diese Erschliessung nicht mehr gewährleistet sein.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Für das Gebiet Langä Blätz ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

E86	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Langä Blätz, Definitionen (Art. 45 Abs. 7 lit. a und b BZO)
------------	--

Antrag:

Absatz 7 langer Blätz a) was versteht man unter «Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zur kleinmasstäblichen Bebauung...»? Definition einfügen. b) Anpassung; «Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet langer Blätz». Hier besteht ein Quartierplan, welcher hier eingebunden werden soll.

Begründung:

Die in Art. 45 Abs. 7 lit. a und b nBZO gestellten Anforderungen wurden bereits in der erwähnten Testplanung gestellt und mit dem vorliegenden Ergebnis erreicht. Der entsprechende Ergebnisbericht liegt bei der Gemeinde vor. Zudem sind die Vorgaben aus den rechtskräftigen und damit verbindlichen Sonderplanungsverfahren (Gestaltungsplan Schossacker und Quartierplan Widacher) im Resultat der Testplanung berücksichtigt worden.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt

Begründung:

Es ist Aufgabe des Planungsträgers aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen ein angemessener Übergang zur kleinmasstäblichen Bebauung gewährleistet werden kann. Der Quartierplan Widacher behält seine Gültigkeit und ist die Basis für den aufzustellenden Gestaltungsplan.

E87.1 Gestaltungspläne Gebiet Langä Blätz, Erschliessung (Art. 45 Abs. 7 lit. b BZO)Antrag:

Art. 45 Abs. 7 lit. b.) sei in Analogie zum Planungsbericht Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stand vom 7. Juni 2021, S. 47, wie folgt umzuformulieren:

b.) die Sicherstellung der Erschliessung für das gesamte Gebiet Langä Blätz von Osten via Grabenstrasse.

Begründung:

Das neu als Langä Blätz bezeichnete Gebiet (bisher Pazelle 1974) liegt im bestehenden Zonenplan in der Zone W1L. Diese Zone war sowohl Grundlage als auch Bestandteil des rund 20-jährigen Quartierplans Widacher. Die geplante Aufzoning von W1L auf W3L führt zu erheblich veränderten Verhältnissen betreffend Dichte der Überbauung des «Langä Blätz» im Vergleich zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Quartierplanes Widacher. Im Vordergrund stehen die Veränderungen in Bezug auf die Anforderungen und Auswirkungen der Erschliessung, insbesondere des motorisierten Individualverkehrs.

Gestützt auf diese Ausgangslage ist das unabdingbare Festhalten an der mindestens teilweisen Erschliessung des «Langä Blätz» via Schossackerstrasse betreffend motorisierten Individualverkehr mit Berufung auf den bestehenden und rechtskräftigen Quartierplan nicht mehr zulässig und rechters.

Weiter ist zu beachten, dass die Anpassung der gegenwärtigen Formulierung von Art. 45 Abs. 7 lit. b) Entwurf BZO, Stand 7. Juni 2021, viel offener formuliert ist als im dazugehörigen Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (z.H. öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung, Stand 7. Juni 2021) unter Ziffer 4.11.7 «Langä Blätz». Allein schon aufgrund dieser Divergenz muss der Art. 45 Abs. 7 Entwurf BZO antragsgemäss präzisiert werden.

Ausserdem gilt zu berücksichtigen, dass - wie Art. 45 Abs. 7 lit. c.) Rev. BZO vorsieht und zudem vom Souverän an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021 mit dem Kommunalen Richtplan Verkehr verabschiedet wurde - der Abschnitt Schossackerstrasse / Langä Blätz neu sowohl als eine lokale Veloverbindung (Alltag und Freizeit) als auch als ein lokales Fusswegnetz (Alltag und Freizeit) statuiert ist.

Nicht zu vergessen ist, dass gestützt auf die heute geltende Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) der Gemeinderat bei der Feinerschliessung u.a. die Bedeutung als Schulweg, Velo- und Fusswegverbindung zu berücksichtigt hat (§ 11 VErV). Gerade der Abschnitt der Schossackerstrasse entlang «Langä Blätz» vom Friedhof Richtung Schule wird von Kindergärtnern und Primarschülern aus dem Quartier Zimikerried / Greifenseestrasse als sicherer Schulweg sehr rege genutzt und geschätzt.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Jahr 2003 wurde für die Sicherstellung der Gebietserschliessung der Quartierplan Widacher erarbeitet. Dieser gilt unabhängig von der vorliegenden BZO-Revision. Es gilt zu beachten, dass die Abgrenzung des Bezugsgebiet des Quartierplans (orange eingefärbt) und des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets Langä Blätz (rot eingefärbt) nicht identisch sind.

Das dem Quartierplan zu Grunde liegende Erschliessungsprinzip teilt das Gebiet in drei Erschliessungskammern ein.

- Schossackerstrasse:
Je eine Bautiefe beidseits der Schossackerstrasse werden über die Schossackerstrasse erschlossen.
(der zugehörige Abzugsperimeter ist blau eingefärbt)
- Neue Zufahrtsstrasse:
Für die unüberbauten Grundstücke an der Bahnhofstrasse, die südlich des Gemeindehauses liegen, wird eine neue Stichstrasse vorgesehen. Zum Schutz der Fussgänger wird die Bahnhofstrasse aufgeweitet und eine Mittelinsel realisiert. Die eigentliche Aufweitung wird als Groberschliessung von der Gemeinde getragen.
(der zugehörige Abzugsperimeter ist grün eingefärbt)
- Grabenstrasse:
Das nördliche Quartierplangebiet ist über die bereits ausgebauten Grabenstrasse erschlossen. Das grosse Grundstück Kat. Nr. 2062 kann somit einerseits südlich höchstens mit einer Bautiefe von 40 m über die Schossackerstrasse, andererseits nördlich über die Grabenstrasse erschlossen werden.
(übriges Gebiet)

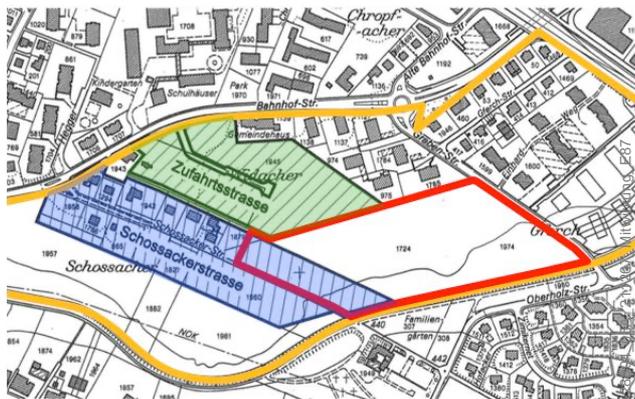


Abb. 8: Abzugsperimeter Strassen QP Widacher

Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Langä Blätz sieht der Quartierplan Widacher folglich vor, dass die erste Bautiefe ab der Schossackerstrasse über diese erschlossen wird, was dem Antrag widerspricht. Es gilt aber zu beachten, dass ein Grossteil des Gebiets über die Grabenstrasse zu erschliessen ist.

Mit dem Gestaltungsplan für den Langä Blätz ist sicherzustellen, dass nicht mehr Wohneinheiten via Schossackerstrasse erschlossen werden, als 2003 im Quartierplan Widacher angenommen wurden. Damit kann sichergestellt werden, dass nur ein sehr untergeordneter Anteil des Gebiets Langä Blätz via Schossackerstrasse erschlossen wird.

E87.2 Gestaltungspläne Gebiet «Langä Blätz», Erschliessung (Art. 45 Abs. 7 lit. b BZO)Antrag:

Daher beantragen wir, dass die künftige Erschliessung des „Langen Blätzes“ im Verkehrsrichtplan mit der neuen Bau- und Zonenordnung ausschliesslich über die Grabenstrasse festzulegen ist.

Begründung:

Weiter können wir jeden Tag erleben, dass die Schossackerstrasse für Kinder ein wichtiger und sicherer Schulweg und ebenso für Erwachsene eine vielbenutzte Verbindung ist.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

vgl. Antrag E87.1

E87.3 Gestaltungspläne Gebiet «Langä Blätz», Erschliessung (Art. 45 Abs. 7 lit. b BZO)Antrag:

Die künftige Erschliessung des «Langen Blätzes» ist im Verkehrsrichtplan mit der neuen Bau- und Zonenordnung ausschliesslich ab der Grabenstrasse festzulegen (2. Trottoir Süd ist im Richtplan geplant).

Begründung:

Mit der Übernahme des privaten Schossackerweges hat Schwerzenbach einen wichtigen Geh- / Schulweg mit hoher Qualität für viele Quartiere im Osten geschaffen: die Erholungsachse.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Begründung:

vgl. Antrag E87.1

E87.4 Gestaltungspläne Gebiet «Langä Blätz», Erschliessung (Art. 45 Abs. 7 lit. b BZO)Antrag:

Erschliessung via Grabenstrasse (ausschliesslich)

Begründung:

Die geplante Erschliessung via Schossackerstrasse ist nicht sinnvoll. Die private Schossackerstrasse ist ein zentraler Geh- und sicherer Schulweg. Dies würde durch diese Erschliessung nicht mehr gewährleistet sein.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Begründung:

vgl. Antrag E87.1

E87.5 **Gestaltungspläne Gebiet «Langä Blätz», Erschliessung (Art. 45 Abs. 7 lit. b BZO)**Antrag:

Die künftige MIV Erschliessung des «Langä Blätz» ist im Verkehrsrichtplan mit der neuen Bau- und Zonenordnung ausschliesslich ab der Grabenstrasse festzulegen.

Begründung:

Die Schossackerstrasse ist für viele eine Erholungsachse und vor allem der primäre und sichere Schulweg von vielen Kindern.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Begründung:

vgl. Antrag E87.1

E87.6 **Gestaltungspläne Gebiet «Langä Blätz», Erschliessung (Art. 45 Abs. 7 lit. b BZO)**Antrag:

Wir beantragen, die Schossackerstrasse im Charakter zu belassen und zu entlasten. Stattdessen sollte die gut ausgebaute Grabenstrasse als alleiniger Zugang benutzt werden.

Begründung:

Mit der Erschliessung des langen Blätz, soll ein neue Tiefgarageneinfahrt und möglicherweise auch Parkplätze via Schossacker ermöglicht werden, das ist verständlich.

Auf der anderen Seite beobachten wir und nehmen täglich war, dass dieser Weg u.a. als wichtiger und sicherer Spazierweg innerhalb der Gemeinde geschätzt und benutzt wird. Er verbindet verschiedene Quartiere und wichtige Punkte im Ort wie zum Beispiel der Friedhof, der Zugang zum See, Fussballplatz, etc. und für viele Kinder ist es schlicht ein sicherer Weg zur Schule und Kindergarten.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Begründung:

vgl. Antrag E87.1

E88	Gestaltungspläne Gebiet Langä Blätz, Raumsicherung Wege und Freiräume (Art. 45 Abs. 7 lit c. BZO)
------------	--

Antrag:

Diese Bestimmung sei entsprechend den vorstehenden Bemerkungen zu überarbeiten. Berücksichtigung und Bezug auf Testplanung.

Begründung:

In der vorerwähnten Testplanung wurde der Gewässerraum und damit auch der Freiraum längs des Chimlibaches grosszügig berücksichtigt.

Aus den Erläuterungen im Planungsbericht geht nicht hervor, ob und wie Fuss- und Velowege längs dem Chimlibach geführt werden sollen. Ob beidseitig des Chimlibaches eine Velo- und/oder Fussgängerverbindung nötig ist bzw. geschaffen und gesichert werden soll oder ob der Natur auf der einen Gewässerseite mit entsprechender natürlicher Gestaltung ein grösserer Raum Überlassen werden soll, ist ernsthaft zu prüfen. Diese Frage wurde schon im Quartierplanverfahren diskutiert, eine rechtsseitige Wegführung wurde im rechtskräftigen Quartierplan Widacher bewusst nicht festgelegt und es wurde deshalb auch kein Land dafür ausgeschieden. Die Fortsetzung eines rechtsseitigen Weges ab der Schossacker- bis zur Dorfstrasse durch die Landwirtschaftszone wäre ohnehin nicht möglich und ist auch im entsprechenden rechtskräftigen Gestaltungsplan nicht vorgegeben. Die Erschliessung der Bauzonen hat innerhalb von diesen zu erfolgen.

Ein Gestaltungsplan ist kein Planungsinstrument zur Raum- oder Rechtsbeschaffung für öffentliche Zwecke. Eine solche Massnahme ist durch die gesetzlichen Bestimmungen in S S3/84 PBG nicht abgedeckt und deshalb in einer BZO nicht möglich. Eine Landausscheidung oder Rechtssicherung hätte im Sinne von § 138 Abs. 2 lit. a PBG im Rahmen des Quartierplanverfahrens erfolgen müssen.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Raumsicherung für den Chimlibach ist Teil der Gewässerraumfestlegung, welche unabhängig von der BZO erfolgt. Eine auf den Chimlibach abgestimmte Freiraumgestaltung und die Raumsicherung der Fuss- und Velowege gemäss kommunalem Richtplan Verkehr sind hingegen Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens [vgl. Antrag E83].

E89	Gestaltungspläne Gebiet Langä Blätz, Ergänzung Zweck (Art. 45 Abs. 7 BZO)
------------	--

Antrag:

Abgestimmt mit dem Quartier Widacher im GP «Langer Blätz» sicherstellen:

- öffentliche Durchwegung
- Nutzung der Flächen // Spielplätze für jedermann
- Min. Bodenversiegelung
- Max. Begrünung / Baumpflanzungen insbesondere auch im Garagenbereich
- Veloroute entlang Chimlibach

Begründung:

Mit der letzten Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde u.a. der Widacher und der «langer Blätz» zu Bauland umgezont. Seither wurden in der Siedlungsentwicklung wichtige Chancen erkannt. Vor allem Klima-, Energie- und Mobilitätsmassnahmen, allfällige Quartierzentren- / Treffpunkte (keine Schlafgemeinde) mit Einkaufsmöglichkeit und notwendiger Kindergarten / Schulraum sind wichtige Themen.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Es ist ein Zweck des Gestaltungsplans, die kommunalen Fuss- und Velowege zu sichern. Basis bildet der kommunale Richtplan Verkehr. Die öffentliche Durchwegung des Areals und Fuss- und Velowege entlang des Chimlibachs sind enthalten.

Mit einer Grünflächenziffer von 50% ist eine hohe Begrünung bzw. eine geringe Versiegelung sichergestellt.

E90 Gestaltungspläne Gebiet Langä Blätz, Überbauungskonzept (Art. 45 Abs. 7 BZO)

Antrag:

Es soll dazu konkret Stellung genommen werden, ob das Planungsergebnis den mit der nBZO gestellten Anforderungen und zur Weiterbearbeitung bzw. Transferierung in einen Gestaltungsplan entspricht.

Begründung:

Für das Gebiet wurde schon 2017 eine zweistufige wettbewerbsmässige Überbauungsplanung durchgeführt und von einem ausgewiesenen Expertengremium unter Beteiligung von auswärtigen Jury-Spezialisten beurteilt. Das Ergebnis dieser Planung ist der Gemeinde, den Planern und auch den Teilnehmern des Begleitgremiums bekannt. Mit der Publikation im Raumplanungsbericht (Modellfoto unter 4.11.7 Seite 47) ist das Resultat auch der weiteren Öffentlichkeit vorgestellt worden.

Die in Art. 45 Abs. 7 lit. a und b nBZO gestellten Anforderungen wurden bereits in der erwähnten Testplanung gestellt und mit dem vorliegenden Ergebnis erreicht worden. Der entsprechende Ergebnisbericht liegt der Gemeinde vor. Zudem sind die Vorgaben aus den rechtskräftigen und damit verbindlichen Sonderplanungsverfahren (Gestaltungsplan Schossacker und Quartierplan Widacher) im Resultat der Testplanung berücksichtigt worden. Für die Weiterbearbeitung der ausgewählten Überbauungsstudie bzw. deren planerische Umsetzung in einen Gestaltungsplan gehen die Auftraggeber davon aus, dass das Überbauungskonzept den vorliegenden Zweckbestimmungen und Vorgaben der nBZO entspricht. Deshalb sollte jetzt möglich sein, das Überbauungskonzept auf die gestellten Vorgaben hin überprüfen bzw. dazu eine Stellungnahme abzugeben.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Grundeigentümerschaft hat einen sorgfältigen Planungsprozess durchgeführt, welcher zu einem hochwertigen Ergebnis geführt hat. Die Beurteilung des Planungsergebnisses ist allerdings nicht Gegenstand dieses Mitwirkungsverfahrens. In diesem Schritt geht es zunächst darum, in der Bauordnung die Voraussetzungen für die Umsetzung des Planungsergebnisses zu schaffen.

Kommunaler Mehrwertausgleich

E91 Senkung / Wegfall des Mehrwertausgleichs (Art. 46 BZO)

Antrag:

Ein Umfeld schaffen, welches es Investoren ermöglicht, kostengünstigen Wohnraum zu erstellen. Dies zum Beispieldurch Senkung/Wegfall des Mehrwertausgleichs mit gleichzeitiger Deckelung der Mieten für die Zentrumszonen. Die zu erzielenden Renditen für Investoren können damit ebenfalls gewährleistet werden und es wird somit ein attraktives Umfeld für Vermieter/Eigentümer und Mieter geschaffen.

Begründung:

Ausgangslage: Nach durchlesen der neuen Bau- und Zonenordnung erlangte ich das Verständnis, dass diese neue Ordnung auch für kinderreiche Familien attraktiv sein sollte und zu einer Aufwertung für ganz Schwerzenbach führt. Nach meiner Meinung wird dieses Ziel nicht erreicht, da zu viele hochpreisige Miet-/Eigentumswohnungen das Ergebnis sind.

Entscheid: Der Antrag ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Begründung:

Die Teilrevision betreffend Mehrwertausgleich wurde am 18. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und anschliessend durch die kantonale Baudirektion genehmigt und in Kraft gesetzt. Art. 46 und 47 BZO sind somit nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Die Realisierung von kostengünstigem Wohnen ist möglich. Hingegen hat der Gemeinderat bewusst darauf verzichtet, eine Mindestanteil an preisgünstigem Wohnanteil festzulegen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum der Verkehrswert der betroffenen Grundstücke und somit auch allfällige Planungsvorteile gemindert werden.

E92 Verzicht Mehrwertausgleich (Art. 46 BZO)

Anträge:

Die Gemeinde Schwerzenbach soll auf die Mehrwertabgabe generell verzichten.

Wenn dies nicht erfolgt, beantragen wir:

Die Freifläche soll auf 3000 m² erhöht werden. Auf die Mehrwertabgabe ist zu verzichten, namentlich für das Grundstück Bahnstrasse 5, Parzelle Kat.-Nr. 2288.

Begründung:

Die Bau- und Zonenordnung bringt neben der höheren Ausnützung, zahlreiche Bedingungen, die es uns erschweren oder sogar verunmöglichen, mit unseren Mitteln zu bauen. Es geht um die Mehrwertabgabe, um die Gestaltungsplanpflicht mit allen Vorgaben für Grünraum, Parkplätze, um die Neubauvorschriften mit den diversen harten Auflagen etc. ohne Rücksicht auf die in bestehenden Gebäuden enthaltene graue Energie, welche beim Neubau vernichtet wird. Verdichtetes Bauen ist während der Bauzeit von 2 bis 3 Jahren mit Ertragseinbussen zusätzlich zu den Baukosten verbunden, dennoch muss es für uns als Privateigentümer eigenwirtschaftlich sein, dann ist es auch für die Gemeinde über die Einkommenssteuer wirtschaftlich. Es darf keine Bausubstanz vorsätzlich oder fahrlässig den neuen, zahlreichen und auch teilweise widersprüchlichen Vorschriften geopfert werden, indem das Ausbauen und/oder Umnutzen übermässig belastet und

damit der Abriss und Neubau, verbunden damit auch die Verschwendung von grauer Energie, gefördert wird. Die Mehrwertabgabe, der Fonds zur Förderung des verdichteten Wohnens und die Gestaltungsplanpflicht sind in unserem speziellen Fall im höchsten Mass systemwidrig und kontraproduktiv. Die Gemeinde hat hier einen Handlungsspielraum, der zugunsten der Nachhaltigkeit zu nutzen ist. Letztlich ist die Pflicht zum verdichteten Bauen eine öffentliche Aufgabe, welche aktiv, nachhaltig, umweltverträglich und eigenwirtschaftlich wahrzunehmen ist. Es genügt nicht, sogenannten Mehrwert vorab zu belasten und einen Forderungskatalog zu Lasten der Grundeigentümer gesetzlich vorzugeben.

Entscheid: Der Antrag ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Begründung:

Die Teilrevision betreffend Mehrwertausgleich wurde am 18. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und anschliessend durch die kantonale Baudirektion genehmigt und in Kraft gesetzt. Art. 46 und 47 BZO sind somit nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

E93 **Fälligkeit der Mehrwertabgabe (Art. 46 BZO)**

Frage:

Uns ist aus den gesetzlichen Unterlagen nicht ersichtlich, wann die Zahlung des Mehrwertausgleichs fällig wird, sofern kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen würde. Gibt es dazu Ihrerseits genauere Angaben?

Antwort:

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird in § 10 MAG geregelt und in § 21 MAV konkretisiert. Für die kommunale Mehrwertabgabe gilt folgendes:

- Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus (§ 10 Abs. 1 MAG i.V.m. § 20 Abs. 3 MAG)
- Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe (§ 10 Abs. 2 MAG i.V.m. § 20 Abs. 3 MAG)
- Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen (§ 21 Abs. 1 MAV)
- Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus (§ 21 Abs. 2 MAV)

E94.1 Verwendung der Mehrwertabgabe aufgrund Aufzoning Langä Blätz (Art. 47 BZO)

Antrag:

Investitionen der Mehrwertabgabe insbesondere für den Minderwertausgleich der direkt betroffenen Grundstücke:

- grösserer Gebäude Grenzabstand
- Beschränkung Gebäudehöhen im Grenzbereich

Begründung:

Die neue Mehrwertabgabe ermöglicht es der Gemeinde mit Investitionen Mehrwerte für die Gemeinde zu schaffen und entstehenden Minderwert zu minimieren.

Entscheid: Der Antrag ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Begründung:

§ 19 Abs. 6 MAG in Verbindung mit § 21 MAG ermöglichen einen Mehrwertausgleich mittels städtebaulichem Vertrag. Mit einem städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan können nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten noch weitere Themen wie z.B. Landabtausch, die Gewährung von Näherbaurechten oder die Berücksichtigung von sozialräumlichen Aspekten geregelt werden. Mit dem städtebaulichen Vertrag kann insbesondere auch geregelt werden, dass die Mehrwertabgabe direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird.

Allfällige Entschädigungen für den Ausgleich von Minderwerten sind in der gesetzlichen Grundlage nicht vorgesehen.

E94.2 Verwendung der Mehrwertabgabe aufgrund Aufzoning Langä Blätz (Art. 47 BZO)

Antrag:

Investitionen der Mehrwertabgabe insbesondere für den Minderwertsausgleich der direkt betroffenen Grundstücke: EFH oder DEFH im Bereich der DEFH.

Begründung:

Die neue Mehrwertabgabe ermöglicht es der Gemeinde mit Investitionen Mehrwerte für die Gemeinde zu schaffen und entstehende Minderwert zu minimieren.

Entscheid: Der Antrag ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Begründung:

vgl. Antrag E94.1

E94.3 Verwendung der Mehrwertabgabe aufgrund Aufzoning Langä Blätz (Art. 47 BZO)Antrag:

Hierfür beantragen wir unter anderem, die Mehrwertabgabe einsetzen zu können.

Begründung:

Die direkt betroffenen Grundstücke Widacher 11- 29 entlasten zu können. Die Idee ist, diese Rückführung einzusetzen um Grenzabstände, Gebäudehöhe, etc., analog W1L zu ermöglichen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

vgl. Antrag E94.1

E95 Städtebaulicher Vertrag

Wir schätzen die Gegebenheiten, Schnittstellen und Berührungspunkte des Grundstücks Nr. 1597 (Werkhof Implenia) zu den benachbarten Grundstücken und öffentlichen Einrichtungen derart ein, dass ein städtebaulicher Vertrag im Interesse aller Beteiligten sein kann.

Gemäss § 22 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) werden städtebauliche Verträge zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 PBG veröffentlicht bzw. aufgelegt.

Unserer Einschätzung nach sind Gestaltungspläne als Sondernutzungspläne von Planungsmassnahmen i.S.v. § 7 PBG erfasst. Dies hat zur Folge, dass ein städtebaulicher Vertrag zum Zeitpunkt der Auflage des Gestaltungsplans vorliegen muss, um im Sinne des MAG Wirkung zu entfalten. Würde dem Gestaltungsplan die Zugehörigkeit zu den Planungsmassnahmen gemäss § 7 abgesprochen, hätte dies zur Konsequenz, dass als Planungsmassnahme die Revision der BZO gilt und bereits zu diesem Zeitpunkt auch der städtebauliche Vertrag vorliegen müsste um i.S. des MAG Wirkung zu entfalten. Dies wiederum würde bedeuten, dass i.S. des MAG keine Möglichkeit mehr bestünde einen städtebaulichen Vertrag zu schliessen, da die öffentliche Auflage für die BZO als Planungsmassnahme bereits begonnen hat.

Antwort:

Es ist wahrscheinlich, dass im Zimikerriet ein städtebaulicher Vertrag sinnvoll ist.

Wie Sie richtig festhalten, werden städtebauliche Verträge zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 PBG öffentlich aufgelegt (§ 22 Abs. 1 MAG). Der Begriff «Planungsmassnahme» umfasst auch das sondernutzungsplanerische Instrument des Gestaltungsplans. In diesem Sinne werden die dazumal erarbeiteten städtebaulichen Verträge zusammen mit dem Gestaltungsplan veröffentlicht beziehungsweise aufgelegt. Es wäre von Grund auf wenig sinnvoll, einen städtebaulichen Vertrag auf Basis eines noch nicht rechtskräftigen Rahmenutzungsplans (BZO) zu erstellen, da sich die Rahmenbedingungen im Laufe der Planung ändern könnten.

E96 Landwert-Prognosen: Richtgrösse 50% als Messgrösse für Mehrwertabgabe

Antrag:

Wir beantragen, als Richtgrösse die 50% Quantile von Wüest Partner als Messgrösse für die Mehrwertabgabe hinzuzuziehen.

Begründung:

Die Landwert-Prognosen sowohl ohne, als auch mit Planungsmassnahme scheinen relativ hoch angesetzt zu sein. Beiliegend senden wir Ihnen einen Auszug «Baulandpreise für die Gemeinde Schwerzenbach», welche von Wüest Partner erstellt wurde. Unter der aktuell ausgeschiedenen Prognose würde keine Entwicklung erfolgen.

Entscheid: Der Antrag ist nicht Teil der Vorlage.

Begründung:

Der Antrag wird im Sinne einer freiwilligen Stellungnahme der Betroffenen zur Einzelprognose (§ 11 Abs. 5 MAV) zur Kenntnis genommen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Allgemeines

E97 Fragen zur angestrebten Entwicklung

Fragen:

1. Wie hoch schätzen Sie den Personenzuwachs, wenn die Ausnützungsziffer voll beansprucht wird?
2. Wie hoch schätzen Sie den Bedarf an zukünftigem Schulraum: genügt die gegenwärtige Reserve oder muss neu gebaut werden und wo?
3. Welchen Einfluss hat der Ausbau auf den Steuerfuss?

Stellungnahme:

zu Frage 1: Erfahrungsgemäss ist es nicht überall möglich, die Ausnützungsziffer voll zu beanspruchen. Unter der Annahme eines realistischen Ausbaugrads wird bis 2035 von ca. 1'200 bis 2035 bzw. 2'100 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2050 gerechnet.

Zu Frage 2: Die Bevölkerung von Schwerzenbach vergrössert sich kontinuierlich. Gemäss Schulraumbedarfsplanung der Gemeinde wird davon ausgegangen, dass ab dem Schuljahr 2024/25 neuer Schulraum erforderlich ist. Der dreigeschossige quadratische Schulhausneubau wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in die bestehende Schulanlage integriert. Gegenwärtig wird ein Bauprojekt für einen Schulhausneubau erarbeitet, das über zwei Kindergärten mit Gruppenräumen und Lehrerzimmer im Parterre verfügt. 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. Folglich lässt sich sagen, dass der geplante Schulraum ausreicht.

Zu Frage 3: Bei der Steuerentwicklung werden keine Veränderungen erwartet. Der Gemeinderat erwartet eine gleichmässige Entwicklung für Steueraufwände und Steuererträge und damit einen in etwa gleichbleibenden Steuerfuss.

Die beste Garantie für eine wünschenswerte Steuerentwicklung ist ein guter Wohnungsmix. Wenn ein breites Wohnungsangebot besteht, existiert die beste Garantie, dass sich die Steuereinnahmen in Balance halten.

E98	Finanzielle Auswirkungen
------------	---------------------------------

Frage:

Es liegen keine präzisen Angaben der Planer vor, wie sich die Finanzen der Gemeinde entwickeln werden. Wir erhalten eine finanzielle Black Box. Der bis jetzt vorteilhafte Steuerfuss wird möglicherweise massiv ansteigen.

Stellungnahme:

Vgl. Frage E97

Übergeordnete Rahmenbedingungen, Kap. 2.7 Revitalisierungsplanung Chimlibach

E99	Freiraumkorridor
------------	-------------------------

Antrag:

Es sei ein Vertrag zum Freiraumkorridor durch die Siedlung «Im Widacher» abzuschliessen (z.B. Dienstbarkeitsvertrag zu Lasten der Gemeinde).

Begründung:

Ein Freiraum Korridor geht direkt durch unsere Siedlung «Im Widacher». Uns ist kein «Fusswegrecht / Dienstbarkeitsvertrag / Genehmigung» Eintrag im Grundbuch bekannt.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme:

Es handelt sich um eine schematische Darstellung. Die genaue Lage des Freiraumkorridors sowie die Anbindung an das bestehende Quartier werden im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt werden.

Gestaltungsplanpflicht, Kap. 4.11.7 Langä Blätz

E100.1 Erschliessung «Lange Blätz»

Antrag:

Der Satz «Haupterschliessung der Tiefgarage wird von Osten über die Grabenstrasse erfolgen» ist zu ändern in «Erschliessung der Tiefgarage wird von Osten über die Grabenstrasse erfolgen». Der Begriff «Haupterschliessung» ist missverständlich und lässt zu grossen Spielraum offen. Eine Erschliessung ist somit ausschliesslich über die Grabenstrasse vorzusehen.

Begründung:

Der Quartierplan «Widacher» wurde seinerzeit unter der Annahme durchgeführt, dass für den «Langä Blätz» eine Wohnzone W1L gilt. Die neue Bau- und Zonenordnung sieht eine Aufwertung auf W3 vor. Die Erschliessung über die Schossackerstrasse ist somit ausgeschlossen. Die Schossackerstrasse dient seit Jahren bzw. seit wir hier wohnen und der Weg Richtung Schulhaus ausgebaut wurde, als Schulweg für viele Schüler. Ebenso dient diese Verbindung als Spazierweg Richtung Greifensee sowie für das Quartier Jakob Kaiser-Weg, Oberholzweg, Schossackerstrasse als Fuss- oder Radweg Richtung Bahnhof. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Zufahrt mit Auto, lediglich bis Nr. 9 a und b, heute gegen 0) ist nicht geeignet für einen Schulweg, Spazierweg, Radweg. Es ist aus vorliegenden Gründen ausgeschlossen, dass die Schossackerstrasse zum Zubringeranschluss für dutzende, wenn nicht hunderte Autofahrten pro Tag wird.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss Quartierplan Widacher wird der Grossteil des Gebiets Langä Blätz über die Grabenstrasse erschlossen. Lediglich die erste Bautiefe ab der Schossackerstrasse wird über diese erschlossen. Eine ausschliessliche Erschliessung über die Grabenstrasse stünde folglich im Widerspruch zum Quartierplan (vgl. auch Antrag E87.1).

E100.2 Erschliessung «Langä Blätz»Antrag:

Der Satz «Haupterschliessung» der Tiefgarage wird von Osten über die Grabenstrasse erfolgen ist zu ändern in «Erschliessung der Tiefgarage wird von Osten über die Grabenstrasse erfolgen». Der Begriff «Haupterschliessung» ist missverständlich und lässt zu grossen Spielraum offen.

Begründung:

Der Quartierplan «Widacher» wurde seinerzeit unter der Annahme durchgeführt, dass für den «Langä Blätz» eine Wohnzone W1L gilt. Die neue Bau- und Zonenordnung sieht eine Aufwertung auf W3 vor. Die Erschliessung über die Schossackerstrasse ist somit nicht mehr möglich. Insbesondere da die Schossackerstrasse als Schulweg für viele Schüler genutzt wird. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen (heute gegen 0) ist nicht geeignet für einen Schulweg.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E100.1

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Aufzoning im Langä Blätz insgesamt 100 Personen mehr dort wohnen werden als gemäss heutiger Zonierung (vgl. auch Z E5). Verteilt man diese Personenzahl entfällt ca. 1/6 auf die erste Bautiefe und damit auf die Erschliessung via Schossackerstrasse.

E100.3 Erschliessung «Langä Blätz»Antrag:

Die 2. Erschliessung darf nicht via Schossackerstrasse erfolgen.

Begründung:

Im Dokument wird nur über die Haupterschliessung der Tiefgarage die Grabenstrasse berichtet. Da keine klare Information bezüglich der 2. Erschliessung steht, können wir vermuten, dass sie via die Dorfstrasse-Schossackerstrasse erfolgen wird.

Diese Strasse ist nicht geeignet für mehr Verkehr. Sie sollte eher als ein Korridor für «langsame Mobilität» (Fussgänger, Velo) behalten werden. Diese Strasse ist auch ein stark frequentierter Schulweg. Es gibt auch kein getrennter Fussweg.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E100.1

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Quartierplan nur die erste Bautiefe entlang der Schossackerstrasse über diese erschlossen wird.

E100.4 Erschliessung «Langä Blätz»Antrag:

Wir beantragen auf die Erschliessung via Schossackerstrasse zu verzichten.

Begründung:

Probleme wie Erschliessung, Erhalt der Freifläche am Chimlibach sowie insbesondere die Infrastrukturüberlastung bereiten uns Sorge. Es ist die letzte grosse Freifläche in Schwerzenbach. Insbesondere die Erschliessung via Schossackerstrasse ist problematisch, da diese von sehr vielen Kindern als Kindergarten- und Schulweg benutzt wird. Eine allfällige Ein- und Ausfahrt in die Bahnhofstrasse (Hauptstrasse) wird gefährlich.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Anträge E100.1 und E100.3

E100.5 Erschliessung «Langä Blätz»Antrag:

Keine Erschliessung via Schossackerstrasse

Begründung:

Die zweite Nebenerschliessung Gebiet «Langä Blätz» ist nicht konkret aufgeführt (4.11.7 Langä Blätz) bzw. unbekannt; eine zweite Nebenerschliessung via Schossackerstrasse ist für den Autoverkehr aus unserer Sicht nicht geeignet (Breite der Strasse, kein Trottoir bzw. keine Fussgänger Zone); Schossackerstrasse ist heute ein reger genutzter Schulweg. [vgl. Antrag E5.5]

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Anträge E100.1 und E100.3

E101 Durchgang durch «Privat-Quartier»Frage:

Stellungsname zum Personendurchgangsverkehr [infolge Umzonung Gebiet «Langä Blätz»]:

- Wie wird der Personendurchgang geregelt?
- Verantwortung bezüglich des Weges, Schneeräumung, Beleuchtung und Reinigung sowie Unterhalt?

Neuer Schul- und Personenverkehr durch das Quartier Widacher

Stellungnahme:

Die Erschliessung des Gebiets Langä Blätz wird mit dem Gestaltungsplan festgelegt. Allfällige privatrechtliche Dienstbarkeiten sind vor der Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

102.1 Quartierplan Widacher

Antrag:

Es ist vom Kanton eine für alle einsehbare Auskunft über die neue Bau- und Zonenordnung «Lange Blätz» vorzulegen, welche eine Trennung von einem neuen Quartierplanverfahren «Widacher» entweder bestätigt oder ausschliesst.

Antrag:

Parallel zur neuen Bau- und Zonenordnung ist ein neues Quartierplanverfahren «Widacher» als neue Version, d.h. Nr. 2 zu eröffnen.

Begründung:

Ausgangslage: Nach meiner Ansicht, lässt sich ein die Bau- und Zonenordnung für den Langä Blätz nicht vom Quartierplanverfahren «Widacher» trennen, somit ist ebenfalls ein neues Verfahren bezüglich «Widacher» in die Wege zu leiten.
Frage: Was waren die Gründe kein neues Quartierplanverfahren in die Wege zu leiten?

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Kanton hat sich zu dieser Frage nicht geäußert. Der rechtskräftige Quartierplan «Widacher» behält unabhängig von der BZO seine Gültigkeit und eine Revision ist nicht angezeigt. Mit dem Gestaltungsplan Langä Blätz kann sichergestellt werden, dass nicht mehr Verkehr auf der Schossackerstrasse abgewickelt wird, als 2003 im QP «Widacher» angenommen wurde.

E102.2 Quartierplan Widacher

Antrag:

Parallel zur neuen Bau- und Zonenordnung ist ein neues Quartierplanverfahren „Quartierplanverfahren Widacher Version 2“ zu eröffnen.

Begründung:

Eine Anfrage beim Kanton hat ergeben, dass es sinnvoll ist, bei einer neuen Bau- und Zonenordnung für den «Langä Blätz» ebenfalls ein neues Quartierplanverfahren «Widacher» in die Wege zu leiten.

Frage: Was waren die Gründe kein neues Quartierplanverfahren in die Wege zu leiten?

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. Antrag E102.1
