

Verhandlungsbericht Gemeinde Schwerzenbach

Das Industriegelände der Implenia AG soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Siedlung mit rund 190 Wohnungen soll den östlichen Dorfrand neu prägen.

Die Implenia AG besitzt im Zimikerried eine rund 18'000 Quadratmeter grosse Parzelle in der Industriezone. Bis Ende 2009 wurde die Parzelle vom Baugeschäft als eigener Werkhof genutzt. Im Rahmen einer Umstrukturierung wurde die Nutzung des Werkhofs an einen anderen Standort ausserhalb der Gemeinde Schwerzenbach verlegt. Die Implenia AG hat für das gesamte Grundstück im vergangenen Herbst einen Projektwettbewerb mit verschiedenen Architekten durchgeführt.

Privater Gestaltungsplan

Auf der Basis des Siegerprojektes wurde in der Zwischenzeit ein Privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Nebst dem Grundstück der Implenia AG umfasst der Gestaltungsplanperimeter auch den in der Industriezone gelegenen Teil eines heute landwirtschaftlich genutzten Grundstücks der Gemeinde Schwerzenbach. Der rund 21'500 Quadratmeter grosse Perimeter wird in drei Baubereiche unterteilt. Entlang der Bahnlinie sind maximal 7 Geschosse bei einer Gesamthöhe von 20 m, in den beiden anderen Baubereichen maximal 5 Geschosse bei einer Gesamthöhe von 14,5 m zulässig. Die zulässige Baumasse ist identisch mit derjenigen der viergeschossigen Wohnzone. Die Erhöhung der Baumasse um weitere 10 Prozent wird mit dem Richtprojekt, welches aus einem Projektwettbewerb hervorging und erhöhte Gestaltungsanforderungen erfüllt, und mit dem vorgeschriebenen Minergie-Standard begründet. Wird die Siedlung im Standard Minergie-Plus erstellt, kann ein weiterer Zuschlag von 10 % beansprucht werden. Die Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten bei der künftigen Überbauung sowie eine umweltgerechte Überbauung sollen zusammen mit dem Privaten Gestaltungsplan erreicht werden. Die Erschliessung des Baugebiets bezüglich der Besucherparkplätze erfolgt über die noch auszubauende Juch- und Riedwiesenstrasse.

Die heute bestehende Erschliessung des Fussballgarderobengebäudes im Zimikerried wird aufgehoben und erfolgt über einen noch zu erstellenden Zufahrtsweg ab der Riedwiesenstrasse. Für Fussgänger und Velofahrer wird südlich der zukünftigen Überbauung ein neuer „Trampelpfad“ angelegt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zusammen mit der Ausarbeitung des Privaten Gestaltungsplans „Zimikerriet“ soll der Zonenplan auf die beabsichtigte Wohnnutzung abgestimmt werden. Die beiden Grundstücke sollen der Wohnzone W4 zugewiesen werden. In der Industriezone kann nach den heutigen Bestimmungen ein oberirdisches Bauvolumen von 8 m³ pro m² Landfläche realisiert werden. Eine Umzonung des Grundstücks der Eidgenössisch Technischen Hochschule ETH - dies wurde an einer früheren Gemeindeversammlung vorgeschlagen - wurde vom Gemeinderat

aus verschiedenen Gründen nicht in Erwägung gezogen. Eine reine Wohnnutzung wurde vom Amt für Bundesbauten klar abgelehnt und hätte gegebenenfalls Entschädigungsforderungen nach sich gezogen. Bei einer Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten wären bezüglich der zulässigen Baumasse keine Beschränkungen mehr möglich und die Gebäudehöhe könnte sogar 25 m an Stelle von 20 m in der Industriezone betragen. Neben den Grundstücken der ETH wurden auch die übrigen Industriezonen hinsichtlich ihrer baulichen Dichte überprüft. Insbesondere bei den Industriezonen im Gebiet Haufländer und an der Guntenbachstrasse südlich der Bahnlinie zeigt sich eine ähnliche Problematik. Alle Industriezonen grenzen in der Regel an reine Wohnquartiere und sind in verkehrsmässiger Hinsicht durch reine Wohngebiete erschlossen. Die zulässige Baumasse in den Industriegebieten soll inskünftig durch die Schaffung einer neuen Industriezone von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ reduziert werden. Ein weiterer Punkt der Revisionsvorlage beinhaltet, die Lockerung der einschränkenden Überbauungsvorschriften südlich der Greifenseestrasse. Es gilt dort eine unveränderte Baumassenziffer von $1,1 \text{ m}^3$. Neu soll zusätzlich zur heute bestehenden Überbauungsziffer von 15 Prozent eine weitere Überbauungsziffer von 5 Prozent für besondere Gebäude (Garagen, Gartenschöpfe usw.) beansprucht werden können.

Öffentliche Anhörung

Der Gemeinderat hat die Unterlagen zu Handen der öffentlichen Anhörung und internen Vernehmlassung bei den Kantonalen Instanzen verabschiedet. Die beiden Vorlagen sollen wenn möglich der Gemeindeversammlung vom 26. November 2010 zur Genehmigung unterbreitet werden.

Freundliche Grüsse
GEMEINDERATSKANZLEI
SCHWERZENBACH
Der Gemeindeschreiber:

K. Rüttsche