

16.3.2022 19.30 Uhr  
Öffentliches  
Forum  
30.3.2022 19.30 Uhr  
Gemeinde-  
versammlung  
Sporthalle Primarschule  
Schwerzenbach

# Entwicklung weiterführen und steuern

# Liebe Gemeinde

Am 30. März haben wir die Gelegenheit, an der Gemeindeversammlung über die Revision der geltenden Bau- und Zonenordnung abzustimmen. Damit stellen wir die Weichen für eine langfristige Entwicklung der Gemeinde und schaffen die nötigen Werkzeuge, um diese nachhaltig und mit grosser Sorgfalt zu planen – so, dass die heutigen Qualitäten von Schwerzenbach auch für die kommenden Generationen erhalten bleiben und in Zukunft ausgebaut werden können. Den Inhalt der Revision haben wir in den letzten Jahren gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung im Dialog erarbeitet. Gemeinsam haben wir eine gute Lösung für alle Beteiligten gefunden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Revision zweckmässig und verhältnismässig ist. Die bewusste Entwicklung der Zentrumszone rund um den Bahnhof führt zu einer haushälterischen Bodennutzung und schafft Mehrwerte für die Bevölkerung wie beispielsweise ein gutes Versorgungsangebot, mehr Lebendigkeit im Quartier, eine Modernisierung des Wohnangebots, die Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie die Möglichkeit für den Ausbau von Rad- und Fusswegen.

Gerne informieren wir Sie am öffentlichen Forum vom 16. März aus erster Hand über die geplanten Neuerungen. Die Gemeindeversammlung findet am 30. März statt. Die wichtigsten Informationen finden Sie in dieser Broschüre. Bei Fragen können Sie gerne jederzeit mit uns Kontakt aufnehmen.

Ich wünsche eine spannende Lektüre.

Freundliche Grüsse

Thomas Weber

Gemeindepräsident Schwerzenbach



## Impressum

### Herausgeberin

Gemeindeverwaltung  
Schwerzenbach  
Bahnhofstrasse 16  
8603 Schwerzenbach  
gemeinde@schwerzenbach.ch  
www.schwerzenbach.ch

### Konzept/Design

Creafactory®, Zug

### Visualisierungen

Salewski Nater Kretz, Zürich

### Drohnenbilder

Schenkel Vermessungen AG, Zürich

### Druck

Schumacher Druckerei AG, Muri

# Revision Bau- und Zonenordnung

## Auswirkung des moderaten Wachstums sinnvoll lenken

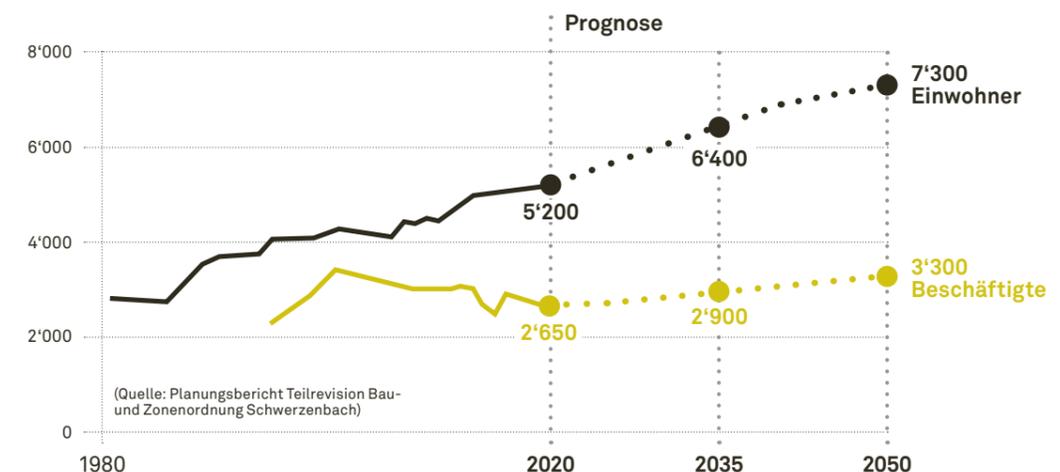
Die bestehende Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 1996. Damals lebten etwas mehr als 4'000 Personen in Schwerzenbach. Heute – 26 Jahre später – sind es rund 5'200 Personen. Bis 2035 wird mit etwa 6'200 Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet. Ähnlich sieht es bei den Arbeitsplätzen aus: Im selben Zeitraum ist eine Zunahme von aktuell 2'650 Beschäftigten auf 2'900 prognostiziert.

Das prognostizierte Wachstum entspricht dem Ziel des kantonalen Raumordnungskonzepts: Zukünftig soll das Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich in den sogenannten «Stadtlandschaften»

und «urbanen Wohnlandschaften» stattfinden. Zu Letzteren gehören Gebiete im Umfeld von Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion, die teils über attraktive Naherholungsgebiete verfügen und bei denen die Zahl der wegpandelnden Beschäftigten überwiegt. Das schliesst Schwerzenbach mit ein.

Diese Entwicklungen stellen hohe Anforderungen an die künftige Raum- und Verkehrsplanung. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird das moderate Wachstum nicht nur ermöglicht, sondern es lässt sich im Sinne der Lebensqualität in Schwerzenbach sinnvoll lenken und für kommende Generationen nachhaltig planen.

Einwohner- und Beschäftigtenstatistik



## Siedlungsentwicklung nach innen

Die Revision der Bau- und Zonenordnung basiert auf einer Siedlungsentwicklung nach innen: Schwerzenbach soll künftig auf bereits besiedeltem Gebiet wachsen und der bestehende Freiraum soll verbessert und erweitert werden. Eine Einzonung neuer Landreserven ist nicht vorgesehen. Dafür werden Teile des bestehenden Siedlungsgebiets umstrukturiert oder weiterentwickelt. Denn künftig werden auf der gleichen Fläche mehr Personen leben – das bedeutet, das mehr Wohnraum nötig sein wird.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird dieses Wachstum an einer Stelle konzentriert – im Gebiet rund

um den Bahnhof Schwerzenbach. Im Gegenzug sind die weiteren Quartiere mit wenigen, punktuellen Ausnahmen nicht von der Revision der Bau- und Zonenordnung betroffen und bleiben über die nächsten 30 Jahre in ihrer Erscheinung mehr oder weniger unverändert.

Diese Strategie wurde im Verlauf der letzten fünf Jahre gemeinsam mit der Bevölkerung von Schwerzenbach erarbeitet und deckt sich mit den Anforderungen des Kantons.

### Wir haben es in der Hand

Um bei Um- oder Neubauten künftig eine möglichst hohe Qualität sicherzustellen, wird für die betroffenen Gebiete mit der Revision der Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Entspricht der Gestaltungsplan der rechtskräftigen Zonenordnung, hat der Gemeinderat das letzte Wort und kann darüber entscheiden, ob ein Bauprojekt realisiert werden darf. Plant eine Bauherrschaft einen Neubau, der über die Grenzen der Bau- und Zonenordnung hinausgeht, beispielsweise bezüglich Geschosshöhe und Gebäudehöhe, entscheidet die Bevölkerung von Schwerzenbach über das Vorhaben an der Gemeindeversammlung. Damit können die künftigen Stimmberechtigten darüber entscheiden, wie sich die Gemeinde entwickeln kann.

### Anforderungen an einen Gestaltungsplan

Die Gestaltungsplanpflicht ist an umfangreiche Zielsetzungen geknüpft. In der Zentrumszone, zu welcher das Gebiet um den Bahnhof gehört, ist der minimale Gewerbeanteil auf 25 Prozent festgelegt. Es ist Aufgabe des Gestaltungsplans, die Anteile angemessen zu verteilen – je nach den lokalen Bedürfnissen und Gegebenheiten.

Zudem ist soweit als möglich eine Entwicklung in angemessenen Etappen zu planen und die Sozialverträglichkeit sicherzustellen. Mit Letzterem sind beispielsweise eine angemessene Belegung, flexible Nutzung und bezahlbare Mieten gemeint. Es gibt keinen fest vorgeschriebenen Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen – je nach Situation kann aber die Gemeinde in Sinne der Sozialverträglichkeit einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum vereinbaren.

Besonderes Augenmerk legt die Bau- und Zonenordnung auf die hohe Qualität der Gestaltung und der Gesamt-

wirkung. Es werden höhere Anforderungen gestellt, als wenn nach der Regelbauweise gebaut wird. Um diesen gerecht zu werden, ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren – ein Wettbewerb unter mehreren Planungsteams – oder die Beratung durch eine externe Fachkommission vorgeschrieben.

Mit dem Gestaltungsplan werden neben allgemeingültigen Bestimmungen zur Ökologie spezifische Massnahmen zur Hitzeminderung gefordert – das können beispielsweise die Öffnung von versiegelten Böden, Beschattung durch hohe Bäume, Wasserflächen oder begrünte Dächer und Fassaden sein.

### Einführung Grünflächenziffer

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird eine Grünflächenziffer festgelegt, welche die bisherige Freiflächenziffer ersetzt. Die Grünflächenziffer beschreibt die Grünfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Als anrechenbare Flächen gelten natürliche und bepflanzte Flächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Im Gegensatz zur heutigen Freiflächenziffer gelten bei der Grünflächenziffer Abstellflächen und Terrassen nicht mehr als Grünflächen. Ein Teil der Grünflächen ist als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung gelten künftig folgende Grünflächenziffern:

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



# Festlegungen

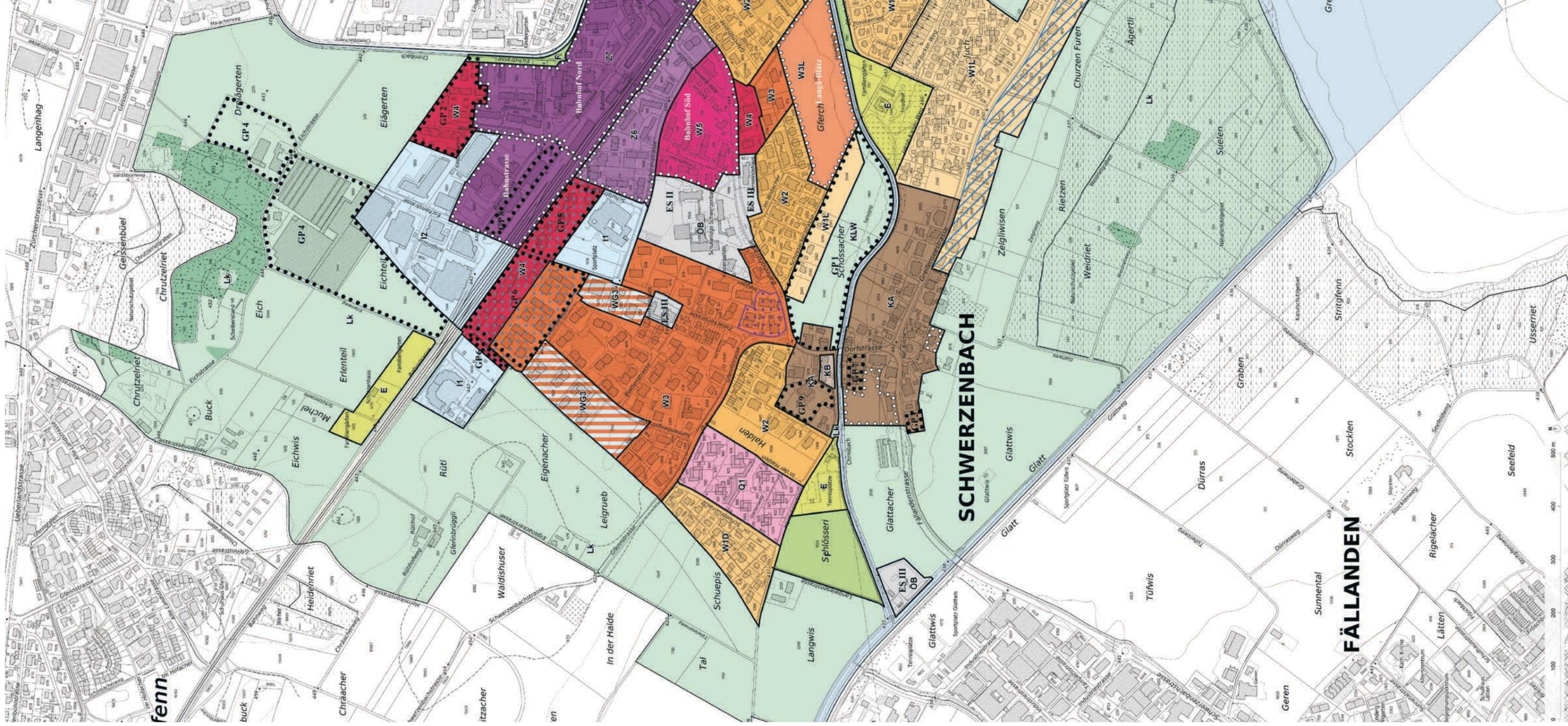
Kommunale Zonen	Baumassenziffer (BZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Empfindlichkeitsstufe (ES)
KA	-	III
KB	-	III
Q1	-	II
Z6	5	III
Z7	6	III
W1L	1.1	II
W1D	1.5	II
W2	1.8	II
W3L	1.8	II
W3	2.5	III
W4	3.1	III
W5	3.7	III
WG3	2.5	III
WG7	3.7	III
I1	6	III
I2	8	III
OB	-	II / III
E	-	-
F	-	-
KLW	-	III

## Überlagernde Festlegungen

- Sonderbestimmungen W1L südlich Greifenseestrasse
- Mindestgewerbeanteil 25% (gemäss Art. 15 Abs. 3 BZO)
- Quartierschwerpunkt Versorgung
- Gestaltungsplanpflicht

## Informationsinhalte

- Lk Kantonale Landwirtschaftszone
- Gewässer
- Wald
- Bahnareal
- Kommunalen Gestaltungsplan

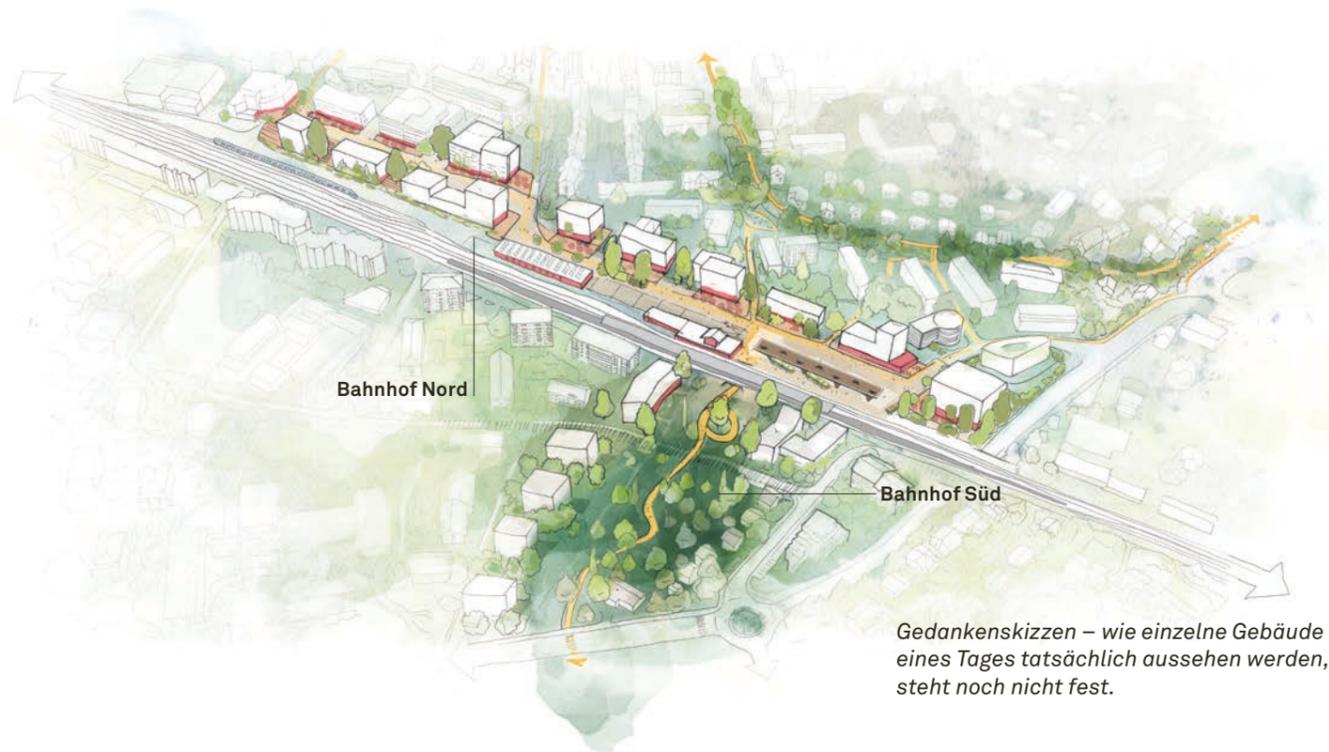


# Die Zonen im Einzelnen

## Bahnhof Nord

### Belebtes Zentrum mit städtischem Charakter

Der Bahnhofplatz soll sich in den kommenden Jahren ausgehend vom Bushof zu einem modernen Zentrum entwickeln. Die hohe Personenfrequenz der ÖV-Dreh-scheibe schafft ein grosses Potenzial für öffentlichkeitswirksame Nutzungen der an den Bahnhofplatz anstossenden Erdgeschosse. Dementsprechend erhalten die Bauten grosszügige Vorzonen für beispielsweise Restaurants oder Einkaufsmöglichkeiten. Ziel ist es, hier ein Zentrum zu schaffen, das auch am Abend belebt ist. Die Bauten entwickeln sich in die Höhe und markieren die zentrale Bedeutung des Ortes.



*Gedankenskizzen – wie einzelne Gebäude eines Tages tatsächlich aussehen werden, steht noch nicht fest.*

## Bahnhof Süd

### Grosser Quartierpark für Schwerzenbach

Ausgehend vom kleinen Platz südlich der zentralen Bahnstrossenunterführung soll auf einem Gebiet, welches bereits heute der Gemeinde gehört, ein Quartierpark entstehen. Dazu wird ebenfalls ein Gestaltungsplan erarbeitet. Wie dieser Park aussehen soll, bestimmt die Gemeinde unter Mitwirkung der Bevölkerung. Um den Park sollen sich analog zum Bahnhof Nord markante Häuser entwickeln.

## Erweiterung Fussballplatz

### Mehr Platz für Sport

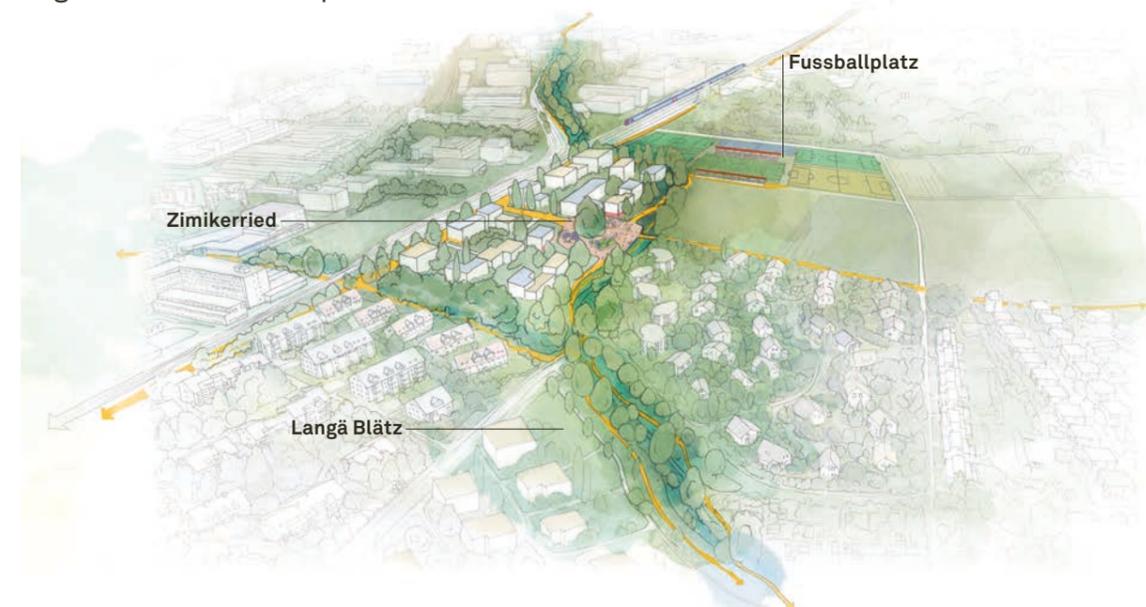
Es besteht die Absicht, die heutige Sportanlage Zimikerried zu vergrössern. Dazu wird mit der Revision der Bau- und Zonenordnung die heutige Erholungszone erweitert. Das entspricht dem Bedürfnis der Nutzenden.



## Zimikerried

### Neuer Quartierschwerpunkt

Im Gebiet Zimikerried am östlichen Rand der Gemeinde ist im heutigen Industriegebiet eine Arealentwicklung angedacht. Um diese Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umzonung von der Industrie- in eine Wohnzone mit reduzierter Dichte vorgesehen. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung stellt die Gemeinde verschiedene Anforderungen an die Bauherrschaft: Um das Zusammenleben im Quartier zu fördern, ist ein Quartierschwerpunkt einzuplanen. Das kann beispielsweise ein Quartiertreffpunkt mit einer Kinderbetreuung sein. Zudem ist ein Anteil zwischen 10 und 20 Prozent für Dienstleistungen und Gewerbe miteinzuplanen – denkbar sind auch Nutzungen für den angrenzenden Fussballplatz.



## Langä Blätz

### Lockere Bebauung mit viel Freiraum

Das Grundstück «Langä Blätz» entlang des Chimlibachs wird mit der Revision der Bau- und Zonenordnung von einer zweigeschossigen in eine dreigeschossige Wohnzone aufgezont – die maximale Gebäudehöhe verändert sich aber nur marginal. Das Resultat einer Testplanung der Eigentümerschaft sieht eine lockere Bebauung mit grosszügigen Freiräumen vor. Der Bachraum wird als zentrales Element in die Gestaltung einbezogen: einerseits als attraktive Aufwertung des Standorts, andererseits auch als Vernetzungselement, welches das Grundstück räumlich mit dem Greifensee und dem Zentrum verbindet.



### **Sorgfältige Planung**

Die Planung der Revision der Bau- und Zonenordnung ist mit hoher Sorgfalt erfolgt: Nach der Veröffentlichung des kantonalen Raumordnungskonzeptes hat der Kanton Zürich 2013 einen Masterplan für den Raum Uster-Volketswil erarbeitet und hält darin unter anderem fest, dass insbesondere das Einzugsgebiet der Bahnhöfe für bauliche und nutzungsmässige Innenentwicklung hervorragend geeignet ist.

Die Gemeinde Schwerzenbach untersuchte anschliessend in einer Vertiefungsstudie unter Miteinbezug der Bevölkerung, wie eine solche Innenentwicklung aussehen könnte und hat daraus ein Zukunftsbild einer möglichen Entwicklung bis 2050 abgeleitet. Im Vordergrund stand dabei sowohl ein grosszügig gefasster Perimeter rund um den Bahnhof Schwerzenbach als auch eine gemeindeübergreifende Revitalisierung des Chimlibachs, die Entwicklung des Quartiers Volketswil Juch und einzelne Arealentwicklungen wie beispielsweise beim Langä Blätz.

Im Anschluss an die Vertiefungsstudie hat das Planungsteam bestehend aus Vertretern der Gemeinden Schwerzenbach und Volketswil unter Mitwirkung der Bevölkerung die Ideen aus der Vertiefungsstudie in einer Gesamtschau auf das ganze Gemeindegebiet übertragen und überprüft. Die Kernelemente daraus – wie beispielweise die gemeinsam erarbeiteten Visionen für die Entwicklungsgebiete Bahnhof Nord und Bahnhof Süd – bilden das Fundament der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung.

### **Gemeinsam entwickelt**

Dem Gemeinderat war die Mitwirkung über das ganze Planungsverfahren hinweg ein grosses Anliegen. Bei der Erarbeitung der Grundlagen für die Revision der Bau- und Zonenordnung haben breite

# Planung im Dialog

Bevölkerungskreise, kommunale Vereine, alle politische Parteien, Interessengruppen und verschiedene Organisationen mitgewirkt.

Im Rahmen der Mitwirkung an den verschiedenen Grundlagen haben mehrere öffentliche Foren stattgefunden. Die Veranstaltungen wurden über die Webseite der Gemeinde und die Medien propagiert und mit einem Flyer wurden alle Haushalte der Gemeinde aufgefordert, sich an der Planung zu beteiligen. An den Foren haben über 100 Personen teilgenommen.

Die Mitwirkung zeigte, dass bei der Bevölkerung ein grosses Interesse daran vorhanden ist, Einfluss auf die zukünftige Gestaltung von Schwerzenbach zu nehmen. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, sieht die Revision der Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht vor.

Der Gemeinderat dankt allen, die sich eingebracht haben, für die spannenden Inputs und Diskussionen und ist der Meinung, gemeinsam eine zukunftsweisende Revision der Bau- und Zonenordnung erarbeitet zu haben.



**Die Revision der Bau- und Zonenordnung bildet die Grundlage für die Entwicklung von Schwerzenbach für die kommenden 30 Jahre.**

**Sie bietet Anreiz zur qualitätsvollen, bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung. Wann und wo konkret Projekte umgesetzt werden, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, wie etwa der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung unserer Gemeinde oder der Bauabsicht einzelner Eigentümerschaften.**

# Q&A

## Häufige Fragen

### Was ist eine Bau- und Zonenordnung?

Die Bau- und Zonenordnung regelt die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke innerhalb der Gemeinde. Davon ausgeklammert sind Grundstücke, die durch kantonales oder eidgenössisches Recht bestimmt sind. In Schwerzenbach sind das beispielsweise die Freihaltegebiete Eich und Glatt.

### Warum muss die Bau- und Zonenordnung überarbeitet werden?

Die bestehende Bau- und Zonenordnung ist 26 Jahre alt und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Mit der Revision wird die Auswirkung des prognostizierten Bevölkerungswachstums nachhaltig und sorgfältig gesteuert.

### Was ist ein Gestaltungsplan?

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird für die durch die von der Zonenaufwertung betroffenen Gebiete rund um den Bahnhof Schwerzenbach eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Ein Gestaltungsplan ist ein planerisches Instrument, um eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung eines bestimmten Gebiets sicherzustellen. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden.

### Was ist Innenverdichtung und warum spielt das für Schwerzenbach eine Rolle?

Innenverdichtung beschreibt die Entwicklung von mehr Wohnraum und Arbeitsfläche auf bereits bebautem Siedlungsgebiet. Die Gemeinde Schwerzenbach hat sich dazu entschieden, mit der neuen Revision genau diesen Ansatz zu verfolgen und keine neuen Gebiete, die heute unbebaut sind, einzuzonen. Dadurch bleibt der gewohnte Freiraum langfristig erhalten.

### Was passiert, falls die Revision der Bau- und Zonenordnung an der Gemeindeversammlung abgelehnt wird?

Dass eine Revision der Bau- und Zonenordnung notwendig ist, entspricht den Vorgaben des Kantons und ist unbestritten. Eine Ablehnung würde

bedeuten, dass eine Überarbeitung der Revision erforderlich ist. Zudem wird es für die Gemeinde schwieriger, die bauliche Entwicklung zu steuern – denn neue Bauprojekte entstehen in den nächsten Jahren unabhängig davon, ob die Bau- und Zonenordnung revidiert wird.

### Ist der Chimlibach ebenfalls von der Revision der Bau- und Zonenordnung betroffen?

Nein, die Revitalisierung des Chimlibachs ist ein Prozess, der parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung läuft. Das Freiraumkonzept Chimlibach basiert aber auf den selben Prämissen wie die Revision der Bau- und Zonenordnung – namentlich auf dem Raumentwicklungskonzept und dem Richtplan Verkehr der Gemeinde Schwerzenbach.

### Bevölkerungswachstum bedeutet mehr Verkehr – ist Schwerzenbach dem gewachsen?

Die Gemeindeversammlung hat am 18. Juni 2021 den neuen Richtplan Verkehr und die neue Parkplatzverordnung genehmigt. Das prognostizierte Wachstum stimmt mit der Bau- und Zonenordnung überein.

### Wie ist die Mehrwertabgabe geregelt?

Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Zonenänderung verstanden. Die Gemeindeversammlung hat am 18. Juni die Abgabe auf 40 Prozent des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts festgelegt – was dem höchstmöglichen Betrag entspricht.

### Verträgt die Schulinfrastruktur das Bevölkerungswachstum?

Der Schulraumbedarf wird laufend durch die Schulgemeinde überprüft. Der Bedarf kann, basierend auf dem prognostizierten Bevölkerungswachstum, auf dem bestehenden Schulareal gedeckt werden. Es wurde ein Projekt für einen Schulhausneubau evaluiert. Gegenwärtig wird das Bauprojekt erarbeitet. Der Neubau ist so konzipiert, dass bei einer weiteren Zunahme der Schülerzahlen eine Erhöhung um ein Stockwerk möglich wäre. Damit kann auch bei einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung genügend Schulraum bereitgestellt werden.

# Das Wichtigste in Kürze

- Nach rund 25 Jahren ist es an der Zeit, die Bau- und Zonenordnung von Schwerzenbach zu revidieren. Damit werden die Weichen für die Entwicklung der Gemeinde über die nächsten 30 Jahre gestellt.
- Das ist nötig, weil die Bevölkerung in Schwerzenbach in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen ist und voraussichtlich auch in Zukunft weiterwachsen wird. Mit der Bau- und Zonenordnung steuern wir die Auswirkungen dieses Wachstums.
- Die Gemeinde hat die vorliegende Revision über die letzten Jahre sorgfältig erarbeitet, unter Einbezug von Experten, kommunalen Vereinen, allen politischen Parteien, verschiedenen Interessengruppen und der breiten Bevölkerung.
- Zukünftig soll die Gemeinde sich primär rund um den Bahnhof weiterentwickeln und der bestehende Freiraum verbessert und erweitert werden.
- Um diese Entwicklung sinnvoll zu steuern, wird mit der Revision der Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Über Gestaltungspläne, welche über die bestehende Bau- und Zonenordnung hinausgehen, kann die Stimmbewölkerung von Schwerzenbach künftig an der Gemeindeversammlung entscheiden.
- Indem Sie der neuen Bau- und Zonenordnung zustimmen, legen Sie die Leitplanken und den gestalterischen Freiraum für die gesunde Weiterentwicklung des Lebensraums Schwerzenbach fest – auch zugunsten der nächsten Generationen.



## Informieren Sie sich!

Auf der Webseite [www.schwerzenbach.ch](http://www.schwerzenbach.ch) finden Sie sämtliche Berichte und Unterlagen

**16. März 2022, 19.30 Uhr**

**Öffentliches Forum**

Sporthalle Primarschule Schwerzenbach

**30. März 2022, 19.30 Uhr**

**Gemeindeversammlung**

Sporthalle Primarschule Schwerzenbach

**Sagen Sie JA zur  
vorausschauenden  
Planung und Steuerung!**