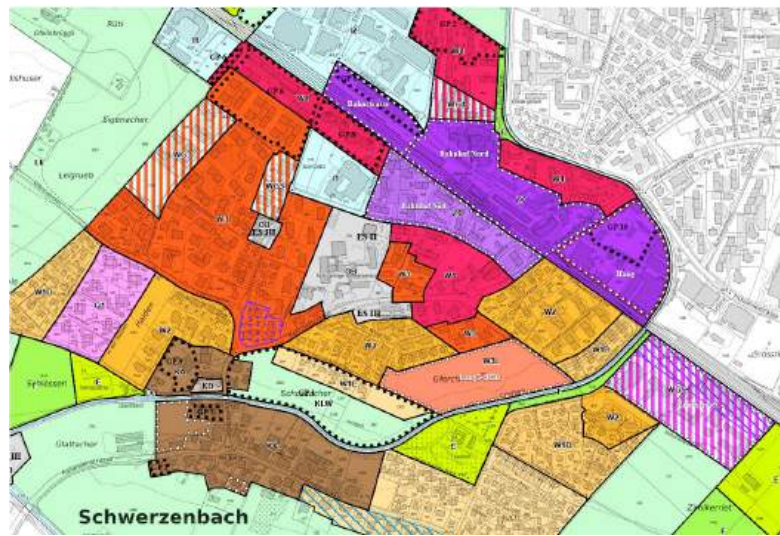


Gemeinde Schwerzenbach

TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 26. August 2025
Stand Urnenabstimmung



PLANPARTNER
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

Änderungen aufgrund der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 26. August 2025 sind
gelb hervorgehoben.

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach
Vertreten durch:
Franziska Gutknecht, Leiterin Bau, Abteilung Bau und Liegenschaften

Auftragnehmerin
Planpartner AG
Susanne Frohn, Lars Kundert, Stephan Schubert, Christoph Stäheli, Michael Ziegenbein
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
+41 (0)44 250 58 80
planpartner.ch
Bearbeitung:
Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung
Noelle Reich, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Titelbild
Links: REK Gesamtkarte, Planpartner AG, 4. Juli 2019 (28804_05A_190704_REK_Bericht.pdf)
Rechts: Ausschnitt Zonenplanentwurf, Planpartner AG, 23.04.2024 (28804_05G_250901_ZP.pdf)

Ablage Bilder
28804_05A_PlaBer_Bilder



INHALT

Glossar	6
Das Wichtigste in Kürze	8
1 Einleitung	9
1.1 Anlass	9
1.2 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision	10
1.3 Zielsetzung	10
1.4 Organisation und Partizipation	10
1.5 Planungsprozess	11
1.6 Rückweisung der Vorlage im Jahr 2022	13
1.7 Öffentliche Auflage, Anhörung, und kantonale Vorprüfung und vorberatende Gemeindeversammlung	16
2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	18
2.1 Kantonale Richtplanung	18
2.2 Regionale Richtplanung	19
2.3 Kommunale Richtplanung	25
2.4 Parkplatzverordnung	27
2.5 Freiraumkonzept Chimlibach	27
2.6 Harmonisierung der Baubegriffe	28
2.7 Mehrwertausgleich bereits verankert	29
2.8 Umwelt	29
3 Raumentwicklungskonzept	37
4 Revisionsinhalte	39
4.1 Hauptstossrichtung der Revision	39
4.2 Kernzonen	41
4.3 Quartiererhaltungszone	42
4.4 Wohnzonen	42
4.5 Wohnzonen mit Gewerbeanteil	44



4.6	Zentrumszonen	47
4.7	Industriezonen	50
4.8	Zone für öffentliche Bauten	50
4.9	Erholungszone	51
	4.9.1 Interessenermittlung Erweiterung Fussballplatz Zimikerriet	51
	4.9.2 Interessenbewertung Erweiterung Fussballplatz Zimikerriet	52
	4.9.3 Interessenabwägung Erweiterung Fussballplatz Zimikerriet	57
4.10	Arealüberbauungen	59
4.11	Gestaltungsplanpflicht	59
	4.11.1 Allgemein	59
	4.11.2 Bahnhof Nord	64
	4.11.3 Bahnstrasse	65
	4.11.4 Bahnhof Süd	66
	4.11.5 Zimikerriet	67
	4.11.6 Langä Blätz	69
	4.11.7 Ifang	71
4.12	Ergänzende Bauvorschriften	72
	4.12.1 Anreiz Energieeffizienz	72
	4.12.2 Verankerung der Naturgefahrenkarte	72
	4.12.3 Dachgestaltung	72
	4.12.4 Spiel- und Erholungsflächen	72
	4.12.5 Abstell- und Nebenräume	72
	4.12.6 Ökologie und Biodiversität	73
4.13	Anpassung der Begriffe gemäss PBG	75
5	Mehrwertprognose	80
6	Auswirkungen der Teilrevision	82
6.1	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	82
	6.1.1 Stossrichtung	82
	6.1.2 Bauliche Dichte und Hochhäuser	82
	6.1.3 Nutzungsdichte	83
	6.1.4 Mindestanteile Wohn- und Arbeitsnutzungen	84
	6.1.5 Regionale Arbeitszonen	87
6.2	Gemeindeentwicklung	87
	6.2.1 Stossrichtung	87
	6.2.2 Bauzonenentwicklung	89
	6.2.3 Einwohnende- und Beschäftigtenentwicklung	90
	6.2.4 Kommunale Arbeitszonenbewirtschaftung	90



6.3	Wirtschaftliche Auswirkungen	92
6.4	Auswirkungen auf die Umwelt	93
7	Beilagen	95
A	Anhang	96
A 1	Berechnungstabelle	96
A 2	REK Gesamtkarte	98
A 3	Mehrwertprognose	100



GLOSSAR

Baumassenziffer	Die Baumassenziffer (BMZ) gibt die Grösse des Gebäudevolumen vor, das pro Quadratmeter Grundfläche erstellt werden darf.
Bau- und Zonenordnung (BZO)	Die kommunalen Bauvorschriften bilden zusammen mit dem Zonenplan die Bau- und Zonenordnung BZO. Diese Grundordnung wird als Regelbauweise bezeichnet. Gemeinsam mit den übergeordneten regionalen, kantonalen und nationalen Erlassen legt die BZO fest, was auf einem Grundstück gebaut werden darf.
Gestaltungsplan	Der Gestaltungsplan ist eine Spezialbauordnung für ein spezifisches Gebiet. Sie dient unter anderem der Erreichung qualitativer Ziele. Sofern sich die Bebauung im Rahmen der Regelbauweise (vgl. oben) bewegt, handelt es sich um einen exekutiven Gestaltungsplan, der durch die Exekutive (Gemeinderat) festgesetzt werden kann. Weicht der Gestaltungsplan von der Regelbauweise ab, ist die Rede von einem legislativen Gestaltungsplan, der die Zustimmung der Legislative (Gemeindeversammlung) bedingt.
Gewerbe	Diese Nutzungsart ist im Sinne des Betriebsbegriffs zu verstehen. Unter Gewerbe werden alle nicht bis mässig störenden Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe subsumiert. Der Begriff umfasst nicht nur Betriebe gewerblicher Art, sondern jede Art von nicht bis mässig störenden Arbeitsplatznutzungen wie Produktion, Verkauf, Dienstleistungsnutzungen und freie Berufe (Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1142).
Hochhaus	Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Anforderungen an Hochhäuser sind unter anderem das Einbringen eines ortsbaulichen Gewinns sowie das Ausbleiben wesentlicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft (u.a. Schattenwurf). Die Regelbauweise sieht in Schwerzenbach keine Hochhäuser vor, weshalb sie nur mit einem legislativen Gestaltungsplan umgesetzt werden können.
Innenentwicklung	Die Siedlungsentwicklung nach innen soll der Zersiedelung entgegenwirken, indem die bestehenden Siedlungsflächen besser genutzt werden.



Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	Das Konkordat zwischen den Kantonen bezweckt, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen.
Mehrwertausgleich	Eine planerische Massnahme wie bspw. eine Um- oder Aufzoning kann dazu führen, dass ein planungsbedingter Vorteil – sogenannter Mehrwert – entsteht. Die Gesetzgebung verlangt, dass dieser Mehrwert ausgeglichen werden muss.
Nutzungsplanung	Die Nutzungsplanung regelt parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich die Art der Bodennutzung. Sie stellt sicher, dass die in den Richtplänen (vgl. unten) enthaltenen Ziele erreicht werden können. Es wird zwischen der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) und der Sondernutzungsplanung (Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne) unterschieden.
Preisgünstiger Wohnraum	Damit Wohnraum als preisgünstig gelten kann, darf er bezüglich Gesamtinvestitionskosten, Erstellungskosten und wertvermehrenden Erneuerungskosten pauschalisierte Höchstwerte nicht übersteigen. Vorgaben zu Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum können helfen, Veränderungsprozesse sozialverträglich zu gestalten.
Richtplanung	Richtpläne koordinieren raumwirksame Aktivitäten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung. Es handelt sich um ein behördenverbindliches Steuerungsinstrument. Der föderalistischen Kaskade folgend konkretisiert der kommunale Richtplan die Inhalte des regionalen und des kantonalen Richtplans.
Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)	Die Gemeinden des Kantons Zürich sind in elf Planungsverbänden zusammengeschlossen. Schwerzenbach ist Teil der Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG, welche für den regionalen Richtplan Glattal und damit für die räumliche Festlegungen von regionaler Bedeutung verantwortlich ist.



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Überkommunale Vorgaben erfüllt	Die vorliegende Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region.
Planung über die Gemeindegrenze hinweg abgestimmt	Mit dem «Masterplan 2050 Raum Uster-Volketswil und der «Vertiefungsstudie Schwerzenbach-Volketswil» wurde die Stossrichtung der Teilrevision über die Gemeindegrenze hinweg eingeordnet und insbesondere mit der Gemeinde Volketswil abgestimmt.
Teilrevision fusst auf gesamtheitlicher Betrachtung	Durch die gesamtheitliche Betrachtung aller raumrelevanten Themen (Siedlung, Verkehr und Umwelt) konnten gezielt entsprechende Konzepte entwickelt und planerische Massnahmen umgesetzt werden.
Qualitatives Wachstum nach innen steht im Vordergrund	Die enthaltenen Um- und Aufzonungen im Bahnkorridor bezwecken eine qualitätsorientierte Innenentwicklung im Sinne der Vorgaben für die «urbane Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept. Mit dem Fokus auf das Bahnhofsgebiet wird das grösste Potenzial für eine Entwicklung nach innen ausgeschöpft.
Vorlage wurde redimensioniert	Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. März 2022 wurde eine Vorlage für die Teilrevision der BZO zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die vorliegende Vorlage, die der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern unterbreitet, nimmt die Wachstumsbedenken ernst. Es sind deutlich weniger Gebiete von einer planerischen Massnahme betroffen als in der zurückgewiesenen Vorlage von 2022. Die «Brache» im Zimikerriet ist weiterhin wichtiger Bestandteil der Vorlage. Sie erlaubt kurzfristig dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen. Mit einem Anteil an preisgünstigen Wohnungen kann dort ein vielfältiges Wohnangebot geschaffen werden.
Mehrwerte für die Bevölkerung	Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zweckmässig und verhältnismässig ist. Sie führt insgesamt zu einer haushälterischen Bodennutzung und nutzt das Potenzial der bevorstehenden Siedlungsumstrukturierung, Mehrwerte für die Bevölkerung zu schaffen. Diese können durch ein gutes Versorgungsangebot, die geförderte Lebendigkeit im Quartier, die Modernisierung des Wohnangebots, die Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie die Möglichkeit für den Ausbau von Fuss- und Radwegen erzielt werden.



1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

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



1.2 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision

Planungsinstrumente	Mit der vorliegenden Vorlage werden die folgenden Planungsinstrumente revidiert: • Überarbeitung Bau- und Zonenordnung • Überarbeitung Zonenplan
Erläuternder Bericht wird nicht festgesetzt	Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Transparenz und dem Verständnis der vorgesehenen Änderungen. Er wird nicht durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

1.3 Zielsetzung

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

1.4 Organisation und Partizipation

Gesamtprojektleitung	Die Erarbeitung der Teilrevision wurde durch eine Gesamtprojektleitung GPL, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Schwerzenbach, gesteuert. Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen: • Martin Hermann, Gemeindepräsident • Esther Borra, Gemeinderätin • Thomas Kuhn, Gemeinderat ab 1.11.2024 • Beat Schüpbach, Gemeinderat bis 31.10.2024 • Franziska Gutknecht, Leiterin Bau, Abteilung Bau und Liegenschaften
Koordination mit Volketswil	Für gewisse Fragestellungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Chimlibach und dem Gebiet Ifang, fanden Koordinations-sitzungen mit der Gemeinde Volketswil statt.
Fachexperten	Die Gesamtprojektleitung wurde durch die externen Fachleute aus den Bereichen Planung (Planpartner), Verkehr (TEAMverkehr) und Partizipation/Kommunikation (synergo) unterstützt.
Organisation	Mit der gewählten Organisation wurde die Struktur aus der Vertiefungsstudie übernommen. Das folgende Diagramm zeigt die Projektorganisation und Partizipation.

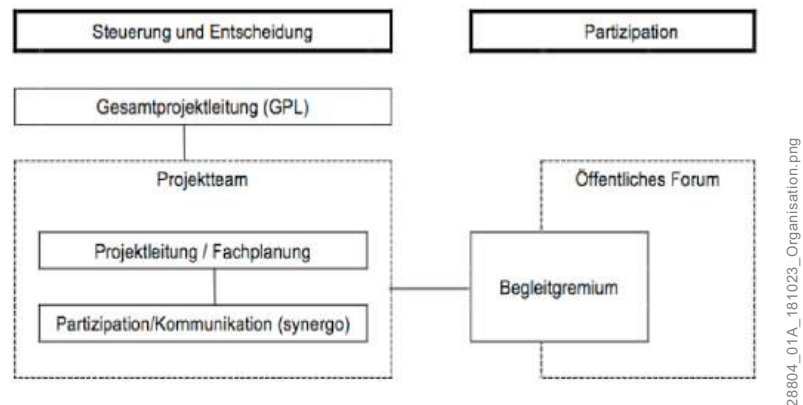


Abb. 1 Projektorganisation und Partizipation

- Mitwirkung** Aus der Partizipation der Vertiefungsstudie und dem REK konnten bereits gute Erfahrungen gemacht werden. Für die Teilrevision wurde die Mitwirkung ähnlich aufgegleist. Zur Mitwirkung werden sämtliche Veranstaltungen gezählt, welche ausserhalb der offiziellen Planungs- und Bewilligungsprozesse stattfinden.
- Begleitgremium** Ein wichtiges Ziel war es, die organisierte und die nicht-organisierte Öffentlichkeit von Anfang an am Prozess zu beteiligen. Dreh- und Angelpunkt der Partizipation war das breit zusammengesetzte Begleitgremium, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümerschaften, von Interessenorganisationen, des Gewerbes, der politischen Parteien sowie interessierten Einzelpersonen und kantonalen Fachleuten. Das Begleitgremium ist insgesamt viermal zusammengekommen und hat im Plenum sowie in Gruppen die Inhalte diskutiert.
- Öffentliche Foren** Weitere Meilensteine waren vier öffentliche Foren. Die öffentlichen Veranstaltungen dienten jeweils als Auftakt für die darauffolgenden öffentliche Auflage oder Gemeindeversammlung. Die Foren sind über die Projektwebseite, die Medien und jeweils einen Flyer, der in alle Haushalte der Gemeinde verteilt worden ist, bekannt gemacht worden.

1.5 Planungsprozess

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



Was	Wann
<i>Begleitgremium 1</i>	24. August 2020
<i>Begleitgremium 2</i>	22. September 2020
<i>Öffentliches Forum 1¹</i>	4. November 2020
<i>Begleitgremium 3</i>	9. März 2021
Beschluss Gemeinderat	18. Juni 2021
Kantonale Vorprüfung	Juli – November 2021
<i>Öffentliches Forum 2</i>	14. September 2021
Öffentliche Auflage	Sept. – Nov. 2021
<i>Öffentliches Forum 3</i>	16. März 2022
Verabschiedung Gemeinderat z.H. GV	März 2022
Gemeindeversammlung Rückweisung zur Überarbeitung	30. März 2022
Redimensionierung der Vorlage	
<i>Begleitgremium 4</i>	7. März 2023
Beschluss Gemeinderat für kant. VP	1. Juli 2024
Kantonale Vorprüfung	ca. Juli – Sept. 2024
Beschluss Gemeinderat für Mitwirkung	19. August 2024
<i>Informationsveranstaltung / öff. Forum 4</i>	27. August 2024
öffentliche Auflage	Sept - Okt. 2024
Verabschiedung Gemeinderat z.H. Urnen- abstimmung	26. Mai 2025
Vorberatende Gemeindeversammlung	26. August 2025
Urnenabstimmung	30. November 2025
Genehmigung durch den Kanton	ca. 1. Quartal 2026
Publikation der Genehmigung und Eröff- nung der Rekursfrist (30 Tage)	ca. 1. Quartal 2026
Inkrafttreten	ca. 2. Quartal 2026

Tab. 1 Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess

¹ Coronabedingt wurde anstelle der Veranstaltung zum Auftakt der öffentlichen Auflage des kommunalen Verkehrsplanes die Präsentation vertont und auf der Webpage der Gemeinde aufgeschaltet.



1.6 Rückweisung der Vorlage im Jahr 2022

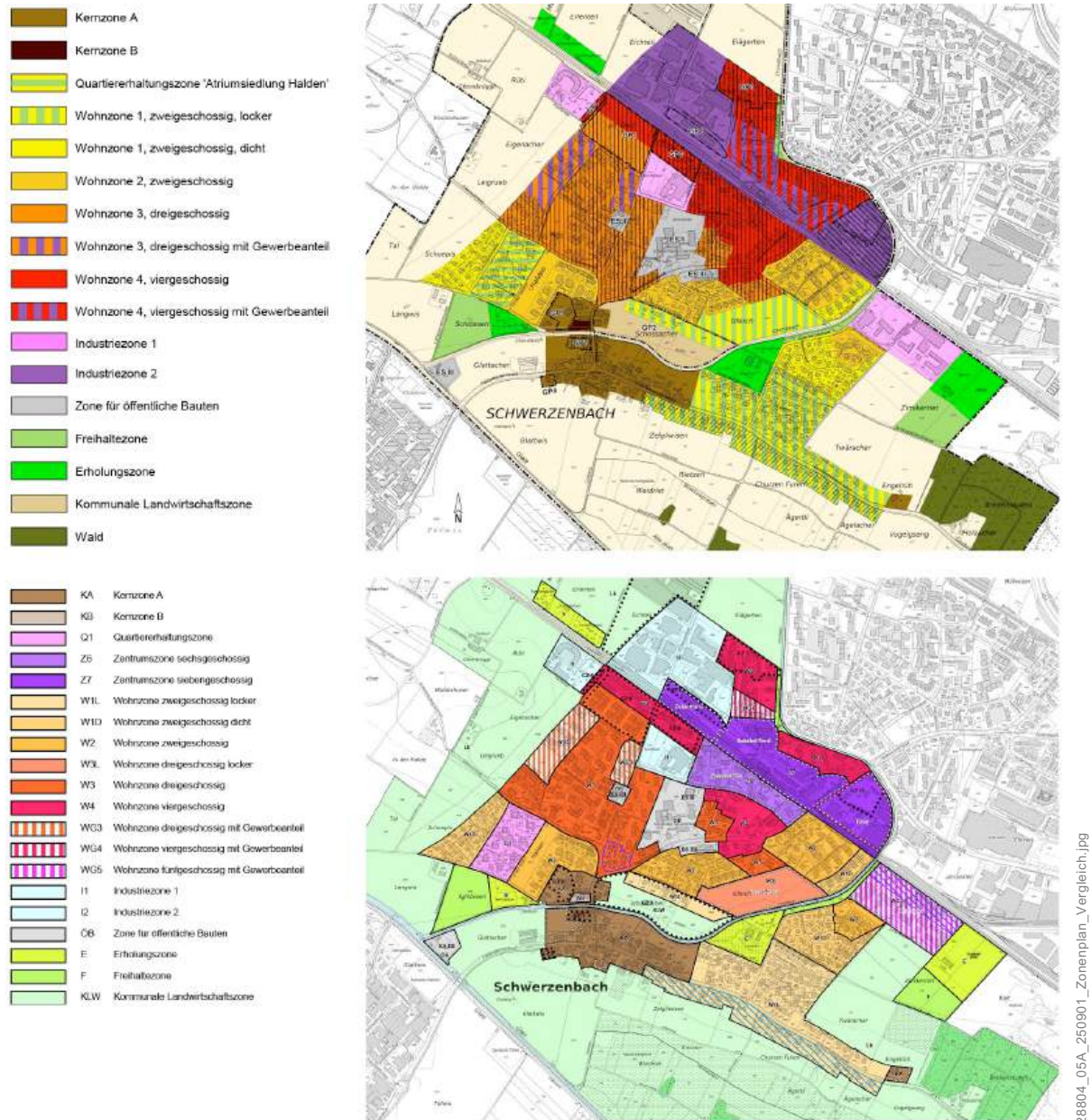


Abb. 2 Vergleich rechtskräftiger und revidierter Zonenplan

In der Vorlage verbleibende Gebiete

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. März 2022 erfolgte die Rückweisung der BZO-Teilrevisionsvorlage zur Überarbeitung. Die Gründe für die Rückweisung waren vielfältig. Deshalb hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Frage beschäftigt, welche Gebiete zwingend Teil der BZO-Teilrevision sein sollten und welche im Sinne einer Etappierung in einem nächsten Revisionszyklus um- oder aufgezoont werden sollen. Mögliche

Varianten für eine Redimensionierung der Vorlage wurden mit dem Begleitgremium am 7. März 2023 erörtert.

Die überarbeitete Vorlage, die der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern hiermit unterbreitet, nimmt die Wachstumsbedenken sowie die Sorge um einen Verlust der Dorfidentität und preisgünstigen Wohnraum ernst. Die Revisionsvorlage fokussiert folgende Gebiete (vgl. auch Kap. 4.1 «Hauptstossrichtung der Revision»):

- Zentrum Bahnhof inkl. Bahnstrasse
- Ifang
- Langä Blätz
- Zimikerriet mit minimaler Erweiterung der Erholungszone

KA	Kernzone A
KB	Kernzone B
Q1	Quartiererhaltungszone
Z6	Zentrumszone sechsgeschossig
Z7	Zentrumszone siebengeschossig
W1L	Wohnzone zweigeschossig locker
W1D	Wohnzone zweigeschossig dicht
W2	Wohnzone zweigeschossig
W3L	Wohnzone dreigeschossig locker
W3	Wohnzone dreigeschossig
W4	Wohnzone viergeschossig
WG3	Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil
WG4	Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil
WG5	Wohnzone fünfgeschossig mit Gewerbeanteil
I1	Industriezone 1
I2	Industriezone 2
OB	Zone für öffentliche Bauten
E	Erholungszone
F	Freizeitzone
KLW	Kommunale Landwirtschaftszone

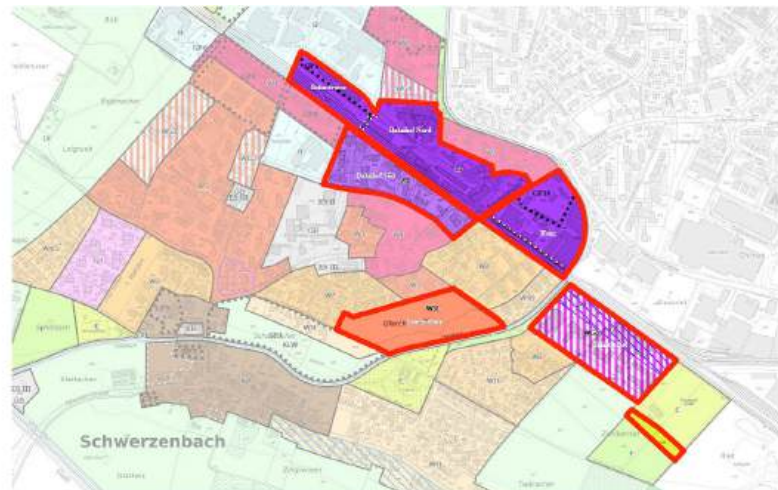


Abb. 3 In der Vorlage verbliebene Gebiete (rot umrandet)

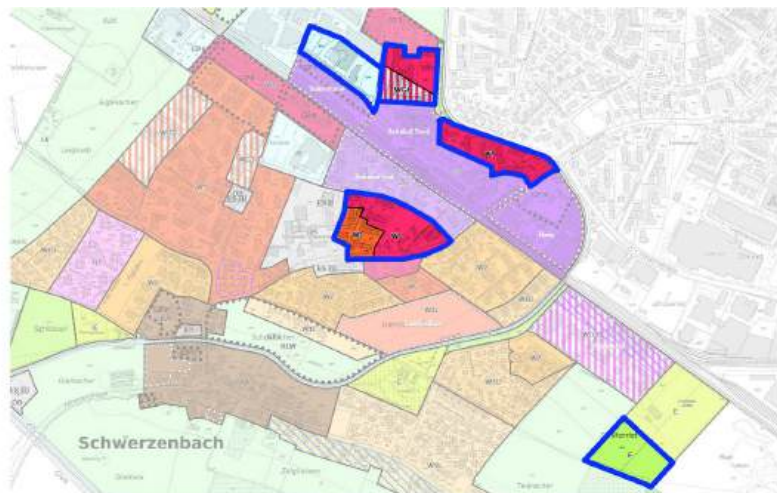
Aus der Vorlage gestrichene Gebiete

Aufgrund der Überprüfung der einzelnen Gebiete werden folgende Gebiete zurückgestellt und aus der Vorlage gestrichen:

- Rückwärtiger Bereich Bahnstrasse: Industriezone I2 (statt Zentrumszone Z7); das Gebiet dient weiterhin der Industrie- und Gewerbenutzung
- Areal Chimligasse: Zonen WG4 und W4 (statt Zentrumszone Z7); es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf
- Rückwärtiger Bereich Widumstrasse: Zone W4 (statt Zentrumszone Z7); es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf; die langfristige Weiterentwicklung erfolgt in Abstimmung mit den Bauträgerinnen

- Gebiet Ifang: Industriezone I2 (statt Zentrumszone Z7)**
 Die Bestrebungen der Gemeinde Volketswil, das Gebiet Grossriet ebenfalls einer Weiterentwicklung zu unterziehen, münden in eine gemeinsame überkommunale Planung. Volketswil und Schwerzenbach initiieren im Dialog mit den Grundeigentümerschaften eine Planung, in welcher eine Vorstellung für die konkrete Entwicklung und die Grundmasse für eine weitere Teilrevision der BZO ermittelt werden sollen. Erste Ergebnisse für eine gebietsbezogene Teilrevision der BZO werden frühestens gegen Ende 2026 erwartet.
- Bahnhof Süd Wohnen: Zonen W3 und W4 (statt W5): es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf; der Obstbaumgarten bleibt im Eigentum der Gemeinde Schwerzenbach; jede Änderung am Obstbaumgarten bedarf die Zustimmung der Gemeindeversammlung (Parkidee oder anderweitige Nutzung)

	KA	Kernzone A
	KB	Kernzone B
	Q1	Quartiererhaltungszone
	Z6	Zentrumszone sechsgeschossig
	Z7	Zentrumszone siebengeschossig
	W1L	Wohnzone zweigeschossig locker
	W1D	Wohnzone zweigeschossig dicht
	W2	Wohnzone zweigeschossig
	W3L	Wohnzone dreigeschossig locker
	W3	Wohnzone dreigeschossig
	W4	Wohnzone viergeschossig
	WG3	Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil
	WG4	Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil
	WG5	Wohnzone fünfgeschossig mit Gewerbeanteil
	I1	Industriezone 1
	I2	Industriezone 2
	OB	Zone für öffentliche Bauten
	E	Erholungszone
	F	Freizeitzone
	KLW	Kommunale Landwirtschaftszone



28804_05A_250901_entf_Geb.jpg

Abb. 4 Aus der Vorlage entfallene Gebiete (blau umrandet)

Reduzierte Massnahmen Folgende Gebiete erfahren eine reduzierte Massnahme:

- Zimikerriet: Zone WG5 (statt WG7)
 Die Vollgeschosszahl beträgt nicht mehr durchgehend 7 Geschosse. Aufgrund ortsbaulicher Qualitäten und des Lärmschutzes sind 7 Vollgeschosse nur im Bereich entlang der Bahnlinie zulässig. Im übrigen Bereich sind maximal 5 Vollgeschosse erlaubt. Gegenüber der Vorlage 2022 wurde zudem ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum von 20 % eingeführt.
- Erholungszone Fussballplatz Zimikerriet
 Dank optimierter Layouts für die Fussballplätze erfolgt eine Reduktion der einzuzonenden Fläche von der Freihalte- in eine Erholungszone.

Gewerbeanteil überprüft
Bahnhof Süd

Mit der angestrebten Transformation wird ~~der Anteil Arbeitsnut-~~
~~zungen im Gebiet um den Bahnhof Schwerzenbach erhöht und~~
der Zentrumscharakter ~~damit~~ gestärkt. Unter Wahrung der regio-
nalen Zielvorgabe von 25 % Arbeitsnutzung für das gesamte
Mischgebiet wird der Gewerbeanteil im Gebiet Bahnhof Süd
(Zentrumszone Z6) zu Gunsten der Wohnnutzung auf 20 % fest-
gelegt (zum Vergleich: in der Vorlage 2022 betrug er 25 %).

1.7 Öffentliche Auflage, Anhörung, und kantonale Vor- prüfung und vorberatende Gemeindeversammlung

Öffentliche Auflage Die Vorlage wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Wäh-
rend dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zu den Revisions-
inhalten äussern und Änderungsanträge einreichen (§ 7 PBG).
Die Stellungnahmen zu allen berücksichtigten und nicht berück-
sichtigten Einwendungen sind in einem separaten Bericht doku-
mentiert.

Anhörung Zudem wurden die Nachbargemeinden und die Zürcher Pla-
nungsgruppe Glattal (ZPG) zur Stellungnahme eingeladen. Die
Nachbargemeinden begrüßten die Stossrichtung der Vorlage
und stellten fest, dass ihre Interessen dadurch nicht beeinträch-
tigt werden. Die ZPG stellt fest, dass die regionalen Vorgaben
mehrheitlich eingehalten sind. Sie weist darauf hin, dass der Ge-
meinde Schwerzenbach bis in das Jahr 2035 Zeit bleibt zur Um-
setzung der regionalen Vorgaben der anvisierten Nutzungsdich-
testufen.

Kantonale Vorprüfung Die Vorlage wurde durch die kantonalen Behörden auf die
Rechts- und Zweckmässigkeit geprüft. Da Planungen unterer fö-
deralistischer Ebenen denjenigen der oberen Ebenen zu entspre-
chen haben und die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe auf die
Richtplanung abgestimmt sein muss, wurde die Vorlage auch auf
die Umsetzung der kantonalen und regionalen Vorgaben hin ge-
prüft.

Insgesamt beurteilten die kantonalen Behörden die Revisionsvor-
lage positiv und beurteilten den reduzierten Umfang aufgrund der
Zurückweisung an der Gemeindeversammlung als nachvollzieh-
bar.

Es wurde angeregt, die Zonenabgrenzungen zwischen den Zo-
nen Z7 und W4 und zwischen den Zonen WG4 und W4 dahinge-
hend zu überprüfen, als dass Grundstücke idealerweise nur einer
Zone zugeordnet sein sollten. Da der Verlauf der Zonierung in



diesen Bereichen aber der Siedlungsstruktur entspricht, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

In Absprache mit den kantonalen Behörden erfolgt bei Zonen, die mit der Teilrevision keine Änderung erfahren, keine Anpassung. So bleibt die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der Zonen WG3 und WG4 unverändert.

Ebenfalls in Absprache mit den kantonalen Behörden wurde der Gewerbeanteil im Gebiet Bahnhof Süd auf 20 % angehoben, die Interessenabwägung Erweiterung Erholungszone Fussballplatz Zimikerriet ergänzt und eine Erweiterung des bestehenden Erholungsgebiets auf Stufe der regionalen Richtplanung beantragt.

Die kantonale Vorprüfung hatte unter anderem zum Ergebnis, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einzonung einer Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 1906 nicht erfüllt sind, weshalb die Einzonung aus dem Zonenplan gestrichen wurde.

Vorberatende
Gemeindeversammlung

Der an der vorberatenden Gemeindeversammlung gestellte Antrag, das Gebiet Ifang von einer Industrie- in eine Zentrumszone umzuzonen, wurde deutlich angenommen.

Weiter hat der Souverän an diesem Anlass entschieden, dass das Sicherstellen harmonischer Übergänge zu angrenzenden Zonen Aufgabe aller Gestaltungspläne sein soll. Zudem wurde ein Antrag angenommen, im Gebiet Langä Blätz das Ziel betreffend Erschliessung zu präzisieren.



2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kantonale Richtplanung

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

- | | |
|---------------------------------|--|
| Umfahrung Schwerzenbach | Für die Umfahrung Schwerzenbach wurden lediglich die generelle Lage und der voraussichtliche Realisierungshorizont (langfristig) bestimmt. Die konkrete Linienführung und die bauliche Ausgestaltung ist Sache der Projektierung gemäss Strassengesetzgebung. Die Abklassierung und die Begleitmassnahmen auf der Bahnhof- und Industriestrasse, die für das Erreichen und dauerhafte Sichern der Entlastungswirkung oder zur Begrenzung negativer Auswirkungen eines Strassenbauvorhabens erforderlich sind, bilden einen integralen Projektbestandteil und sind spätestens mit der Inbetriebnahme der Umfahrung zu realisieren. Mit der Erstellung der übergeordneten Netzergänzungen haben die zur Abklassierung vorgesehenen Verbindungsstrassen vorwiegend kommunale Funktionen zu erfüllen. Es wird davon ausgegangen, dass die Umfahrung Schwerzenbach im Zeithorizont dieser Ortsplanungsrevision nicht realisiert wird. |
| Freihaltegebiete Eich und Glatt | <p>Es werden zwei Freihaltegebiete von kantonaler Bedeutung auf Gemeindegebiet Schwerzenbach festgelegt. In der Vertiefungsstudie hat sich bestätigt, dass die bezeichneten Gebiete grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Die Festlegungen der Freihaltegebiete entsprechen den Vorstellungen des Raumentwicklungskonzepts.</p> <ul style="list-style-type: none">• Schwerzenbach Eich: Siedlungstrennung, Landschaftsbild, ökologische und erholungsbezogene Vernetzung• Landschaftsraum Glatt: Siedlungstrennung, ökologische Vernetzung, Landschaftsbild Glatt |
| Revitalisierung Chimlibach | Die Glatt bildet die Gemeindegrenze zu Fällanden. Der Aufwertung des Flussufers Glattraum kommt besondere Bedeutung zu. Der Chimlibach soll ab der Gleisanlage flussabwärts revitalisiert werden. Die Gewässerrevitalisierung dient dem Hochwasserschutz sowie räumlich differenziert der ökologischen Aufwertung und der Erholungsnutzung und schliesst eine extensive landwirtschaftliche Nutzung nicht generell aus. Der Gewässerabschnitt soll schrittweise durch geeignete Massnahmen in einen naturnahen, arten- und struktureichen Zustand gebracht werden. Auf Stufe der Gemeinde wird die Gewässerrevitalisierung unterstützt. |



Aktuell läuft die Festlegung des Gewässerraumes für den Chimlibach (vgl. auch Kap. 2.5).

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



Abb. 5 Ausschnitt kantonaler Richtplan (GIS-ZH, Stand 10.12.2021)

2.2 Regionale Richtplanung

Regionale Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Im regionalen Richtplan Glattal (vom Regierungsrat festgesetzt am 13.3.2024, RRB Nr. 257/2024) sind folgende Gebiete mit Nutzungsvorgaben festgelegt:

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

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

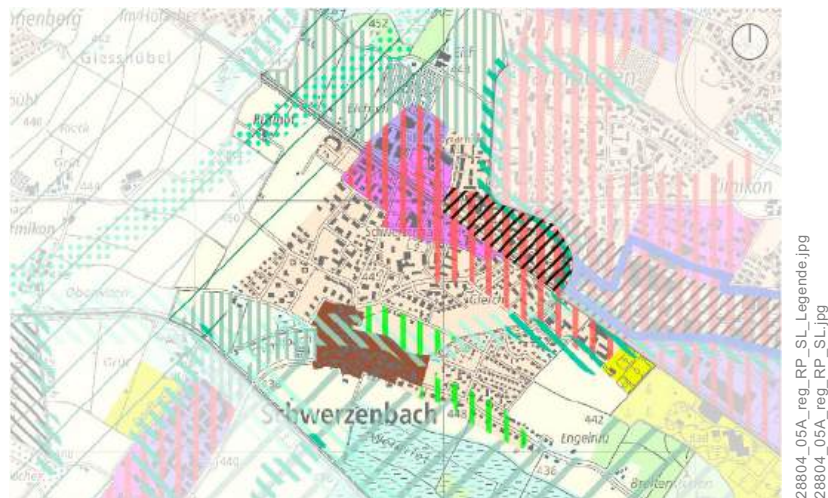


Abb. 6 Ausschnitt regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft

Mindestanteile Wohnen und Arbeiten

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

Grossanlagen mit UVP-Pflicht

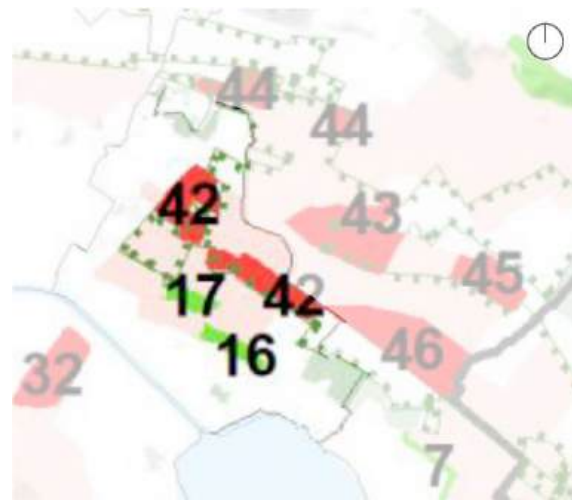
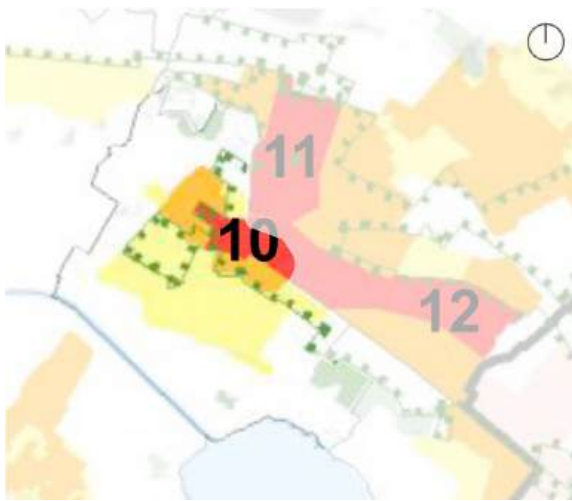
Die Gemeinden in der Region Glattal haben den Auftrag, in der Nutzungsplanung Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung (VE-Gebiet) liegen. In Schwerzenbach ist kein regionales VE-Gebiet festgelegt.

Zulässigkeit Hochhäuser

Das regionale Zentrumsgebiet ist überlagert mit dem Eignungsgebiet für Hochhäuser Nr. 10 (vgl. Abb. 7). Die Misch- und Arbeitsplatzgebiete sind gemäss Themenkarte «Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser» zudem als Eventualgebiete für Hochhäuser, die übrige Siedlungsfläche als Ausschlussgebiet festgelegt. In den Eignungsgebieten können über grundeigentümerverbindliche Instrumente (Bau- und Zonenordnung und / oder Gestaltungspläne) Hochhäuser über 40 m und in den Eventualgebieten bis 40 m zugelassen werden.

Gebiete hoher und niedriger baulicher Dichte

Die Gebiete Eichtel und Grabenstrasse sind als Gebiete hoher baulicher Dichte Nr. 42 (vgl. Abb. 8) festgelegt. Dort sind im Rahmen der BZO deutlich höhere Ausnützungsziffern als die Minimalwerte gemäss § 49a PBG vorzusehen. Hingegen sind die Gebiete entlang der Greifenseestrasse und in der Chimlibachsenke als Gebiete niedriger baulicher Dichte Nrn. 16 und 17 festgelegt, in denen die Unterschreitung der erwähnten Minimalwerte zulässig ist.



28804_05A_240423_reg_RP_HH.jpg
28804_05A_240423_reg_RP_baul_Dichte.jpg

Abb. 7 Links: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Hochhäuser; rot: Eignungsgebiet, orange: Eventualgebiet, gelb: Ausschlussgebiet (ZPG)

Abb. 8 Rechts: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Anzustrebende bauliche Dichte; rot: Hohe bauliche Dichte, grün: niedrige bauliche Dichte (ZPG)

Dichtestufen für angestrebte Nutzungsichte

Zudem sind Dichtestufen mit wegleitenden Werten für die angestrebte Nutzungsichte von Einwohner*innen und Beschäftigten in Köpfen pro Hektar Bauzone festgelegt. Die zentralen Bereiche Schwerzenbachs (beidseits der S-Bahnstrecke) liegen in der Dichtestufe «hohe Nutzungsichte». Dort gelten Dichtewerte von 150–300 K/ha. Die übrigen Siedlungsflächen sind der Dichtestufe «mittlere» und «geringe» Nutzungsichte mit Werten von 100–150 K/ha resp. 50–100 K/ha zugewiesen. Hinsichtlich der Abgrenzung besteht Anordnungsspielraum. Begründete Abweichungen sind möglich in Übereinstimmung mit einer qualifizierten Gesamtsicht oder vertieften Betrachtung.²

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

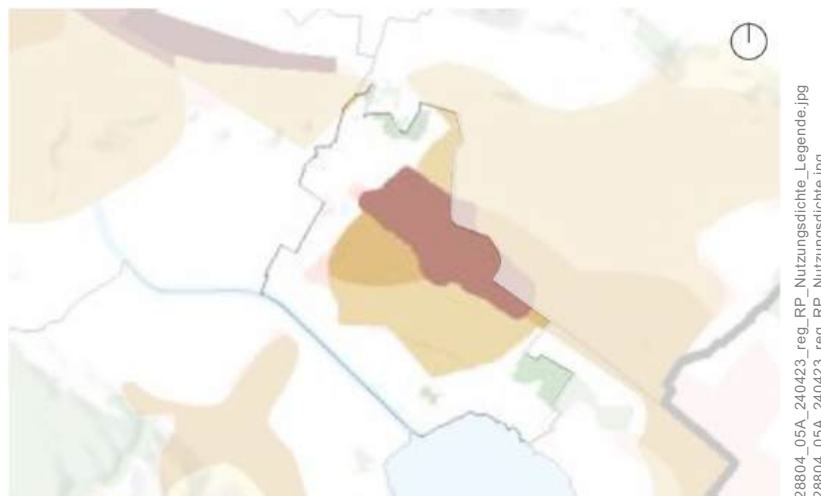
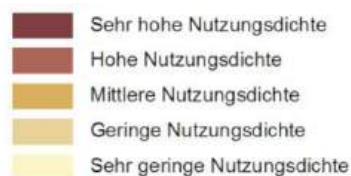


Abb. 9 Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Dichtestufen (ZPG)

Annahmen Wachstum

Am 29. März 2017 verabschiedeten die Delegierten der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) das RegioROK Glattal 2017 (regionales Raumordnungskonzept) als Fortschreibung des RegioROK Glattal 2011 (Hauptbericht). Die Entwicklungsprognosen (Einwohner und Beschäftigte) für die Jahre 2020 und 2030 wurden basierend auf den Einschätzungen der 14 Verbandsgemeinden aktualisiert. Als Grundlage dienten die Bestandeswerte der Einwohnenden und Beschäftigten von 2013.³ Die Prognosen weisen jeweils einen Ober- und Unterwert sowie einen Mittelwert auf. Die Gemeinde Schwerzenbach betrachtet die Prognosewerte nicht differenziert – der Mittelwert ist mit Ober- und Unterwert identisch. Für das Jahr 2030 werden ca. 9'400 Köpfe im Gemeindegebiet prognostiziert.

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

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

³ Eine Aktualisierung der Prognosen wird ca. Mitte 2024 angegangen.



Ortsbild Schwerzenbach	Die Kernzone Schwerzenbach ist im Regionalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild Nr. 4 von regionaler Bedeutung festgelegt.
regionales Erholungsgebiet Fussballplätze «Zimikerriet»	Im Zusammenhang mit der Sportanlage «Milandia» sind die bestehenden Fussballplätze «Zimikerriet» als regionales Erholungsgebiet Nr. 9 gesichert. Es besteht die Absicht, den bestehenden Fussballplatz «Zimikerriet» zu vergrössern. Als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Fussballplatzes hat die Gemeinde Schwerzenbach der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) beantragt, das bestehende Erholungsgebiet nach Süden hin zu erweitern, was von der Delegiertenversammlung am 26. März 2025 beschlossen wurde. Die Gemeinde hat für eine verträgliche Einbettung in die Landschaft sowie eine gleichwertige Kompensation der betroffenen Fruchtfolgeflächen zu sorgen.
Vernetzungskorridor Zürichberg – Wangenerwald	Die Gebiete Eichteil und Rütihof sind als Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5 festgelegt, welches zusätzlich vom regionalen Vernetzungskorridor Nr. 12 gequert wird. Auf Basis dieser Einträge soll die Durchlässigkeit zwischen dem Zürichberg und dem Wangenerwald erhalten und gefördert werden.
Umgestaltung Ortsdurchfahrten	Auf den Abschnitten Bahnhofstrasse / Dorfstrasse und Fällandenstrasse / Greifenseestrasse sind Strassenraumumgestaltungen vorgesehen. Insbesondere bei der Umgestaltung von Ortsdurchfahrten und bei der Erarbeitung flankierender Massnahmen zur Kanalisierung des Verkehrs auf den Hauptachsen sollen die Gemeinden mitwirken, federführend wird i.d.R. der Kanton sein.
Bahnhof Schwerzenbach und Bustrasse	Der Bahnhof Schwerzenbach soll im Zusammenhang mit dem Bushof zu einer multimodalen Drehscheibe aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang sollen die Gemeinden die erforderlichen Massnahmen ergreifen, um Trassees für den regionalen Busverkehr sowie deren Anlagen im Bereich kommunaler Strassen freizuhalten. Als eines der Ergebnisse der Vertiefungsstudie Volketswil-Schwerzenbach wurde die ÖV-Achse Riedstrasse definiert. Sie ist eine wichtige Orientierungsachse und dient der räumlichen Anbindung der Gebiete nördlich des Bahnhofs. Mit der Weiterentwicklung des Zentrumsbereichs sollen für eine Fortführung der Orientierungsachse entsprechende Flächen ausgeschieden werden. Das räumliche Entwicklungskonzept REK sieht vor, ein allfälliges ÖV-Trasse zwischen dem Flugplatzrand und dem Bahnhof Schwerzenbach durch die Riedstrasse zu führen. Eine Fortführung entlang der S-Bahn Gleise bis zur Haltestelle Volkiland ist denkbar. Gestützt auf das gemeindeübergreifende Verständnis wurde für die Raumsicherung dieser ÖV-Achse bei der Zürcher Planungsgruppe Glattal ein entsprechender Antrag



gestellt. Auch soll der Bedarf an Veloabstellplätzen bei wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs geprüft werden. Im Zusammenhang mit dem Bahnhof ist die bestehende Parkierungsanlage für Zentrumsfunktionen und für P+R im regionalen Richtplan gesichert.

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

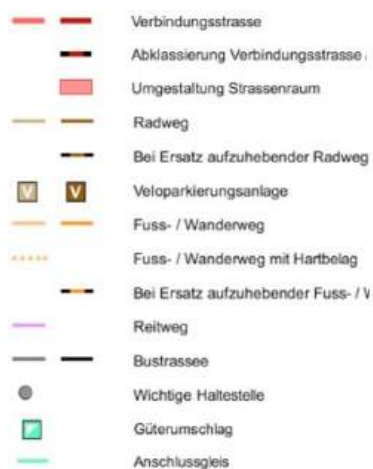
Im regionalen Richtplan sind – basierend auf dem kantonalen Velonetzplan und auf dem regionalen Konzepten Fil Vert / Fil Bleu – diverse Abschnitte bezeichnet, die entweder tatsächliche Lücken im Netz darstellen oder deren Zustand nicht den angestrebten Standards entspricht. Entsprechende Massnahmen werden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

Ortsgüteranlage als wichtige logistische Einrichtung

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

gemeindeübergreifende Infrastrukturen

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



28804_05A_240423_reg_RP_Verkehr_Legende.jpg
28804_05A_reg_RP_Verkehr.jpg

Abb. 10 Ausschnitt regionaler Richtplan, Karte Verkehr



Abb. 11 Regionaler Richtplan Glattal, Karte Ver- / Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen

2.3 Kommunale Richtplanung

Kommunaler Richtplan Siedlung

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

Kommunaler Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr vom 30.06.2006 (BDV/ Nr. 179/06) wurde basierend auf dem kommunalen Gesamtverkehrskonzept GVK vom 4. Juli 2019 überarbeitet. Die Richtplanrevision wurde von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2021 festgesetzt und von der Baudirektion am 28. September 2021 genehmigt.

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

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

Kommunales Naturschutzinventar

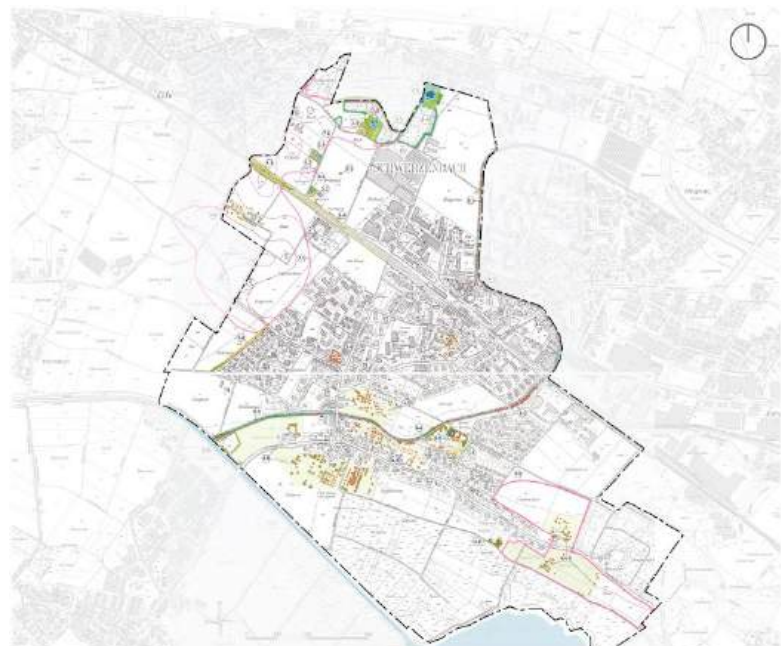
Im kommunalen Naturschutzinventar sind die naturnahen Landschaftselemente mit standortgemässer Flora und Fauna erfasst.



Das Inventar ist das Ergebnis einer Bestandesaufnahme, welche in den Sommerperioden 2010/11 vorgenommen wurde. Das Inventar umfasst folgende Naturschutzobjekte:

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

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



28804_05A_komm_Naturschutzinventar_Legende.jpg
28804_05A_komm_Naturschutzinventar.jpg

Abb. 12 Übersichtsplan schutzwürdige Objekte (Inventar naturschutzwürdige Landschaften und Objekte Gemeinde Schwerzenbach, Oktober 2011)

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



Energieplan Es sind Bestrebungen für einen grossen Wärmeverbund zwischen Volketswil, Greifensee und Schwerzenbach im Gange. Hierfür wurden bereits Konzessionen für Leitungsbauten im öffentlichen Grund erteilt. Sobald konkretere Angaben zum Vorhaben vorliegen, kann darauf aufbauend ein Energieplan erstellt werden.

2.4 Parkplatzverordnung

Parkplatzverordnung PPV Die revidierte Parkplatzverordnung wurde am 18. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion am 13. April 2022 genehmigt.

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

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

2.5 Freiraumkonzept Chimlibach

Handlungsanweisungen REK Basierend auf dem Raumentwicklungskonzept REK wurde parallel zur Ortsplanungsrevision ein Freiraumkonzept für den Chimlibach erarbeitet. Folgende Handlungsanweisungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des REK formuliert.

- Das Potenzial des grosszügigen Freiraums entlang des Chimlibachs im Bereich der Kernzone bzw. Schossacker für Erholungsfunktionen ist auszuloten.
- Als Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraums und eine abschnittsweise Projektierung, ggf. teilweise Umsetzung im Zusammenhang mit angrenzenden Baufeldern ist für den Chimlibach ein Freiraumkonzept zu erarbeiten. Das Konzept ist mit der Gemeinde Volketswil abzustimmen und mit dem AWEL zu koordinieren.



- Im Zusammenhang mit der Arealplanung des Zimikerriet ist das Freiraumkonzept für den Guntenbach in Bezug auf die sich veränderten Rahmenbedingungen (u.a. Erschliessung, zusätzliche Personenunterführung) zu überprüfen und ggf. anzupassen. Es besteht Koordinationsbedarf mit der Gemeinde Volketswil.

Ortsspezifische Gesamtschau Sowohl als Grundlage für die Gewässerraumfestlegung als auch für das Freiraumkonzept Chimlibach hat die Gemeinde Schwerzenbach in Absprache mit dem AWEL eine Revitalisierungsplanung in Auftrag gegeben. Mit einem vertieften Variantenstudium und anschliessendem Vorprojekt wurden die Massnahmenvorschläge aus Revitalisierungsplanung, REK und KRV aufeinander abgestimmt und ausgearbeitet.

Basierend auf dem Variantenstudium konnte Ende 2021 abschnittsweise die Bestvariante für den Raumbedarf des Chimlibachs festgelegt werden.

Planungsstand Freiraumkonzept Die Anliegen aus der Mitwirkung wurden bestmöglich in die Überarbeitung des Freiraumkonzepts integriert (u.a. Gewässerzugang). Das Konzept wird gegenwärtig auf die Bestvariante der Revitalisierungsplanung abgestimmt.

2.6 Harmonisierung der Baubegriffe

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

Entsprechend wurden u.a. das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG sowie deren Verordnungen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.⁴

⁴ Der Antrag des Regierungsrats «PBG, Änderung/Justierung» beabsichtigt, die Frist bis 2028 zu verlängern.



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

Nachvollzug Gemeinde
Schwerzenbach

Die geänderten Bestimmungen werden im Rahmen dieser Vorlage für die Gemeinde Schwerzenbach nachvollzogen und in der Bau- und Zonenordnung angepasst⁵. Der Nachvollzug wird im Kapitel 4.13 erläutert.

2.7 Mehrwertausgleich bereits verankert

Festsetzung durch Gemeindever-
sammlung vom 18. Juni 2021

Die Teilrevision zum Mehrwertausgleich wurde von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2021 festgesetzt.

Mehrwertprognose

Im Anhang A 3 wird die gesamthafte Mehrwertprognose basierend auf lokalen Erfahrungswerten geschätzt.

2.8 Umwelt

Fruchtfolgefleichen und
Anthropogenität

Die Einzonung des Fussballplatzes Zimikerriet von Freihaltezone in die Erholungszone betrifft 4'900 m² bedingte Fruchtfolgefleichen. Für die Fläche liegen keine Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen vor, weshalb sie für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet ist.

Hinweisflächen für anthropogene Böden

Grösse der Hinweisfläche

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

Schaffung neuer FFF

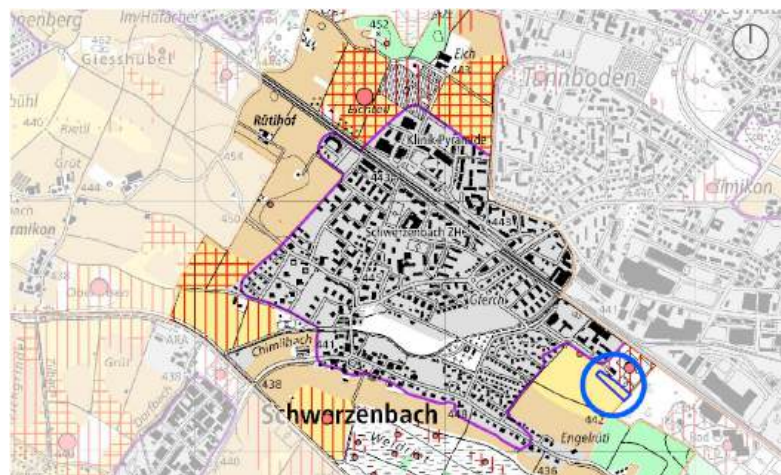
- |||| i.d.R. möglich
- |||| i.d.R. nicht möglich

Fruchtfolgefleichen (FFF)

- FFF
- bedingt FFF

Nutzungsplanung

- bestehende Bauzonen
- geplante Einzonung Gebiet Zimikerriet



28804_05A_240423_anthropogene_Boeden_Legende.jpg
28804_05A_240423_anthropogene_Boeden.jpg

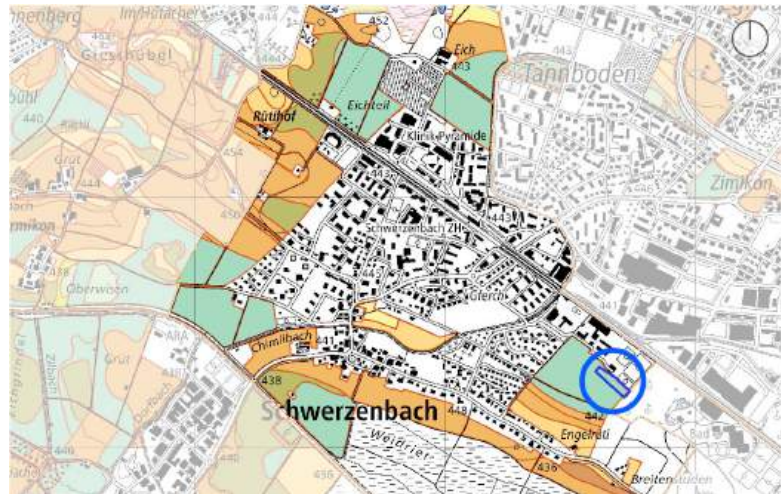
Abb. 13 Ausschnitt Hinweiskarte anthropogene Böden (GIS-ZH)

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



Landwirtschaftliche
Nutzungseignungsklasse

Die Kategorie bedingt geeigneter Fruchtfolgeflächen entspricht der Nutzungseignungsklasse 6 (Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt; 4'900 m²).



28804_05A_240423_landw_Nutzungseignung_Legende.jpg
28804_05A_240423_landw_Nutzungseignung.jpg

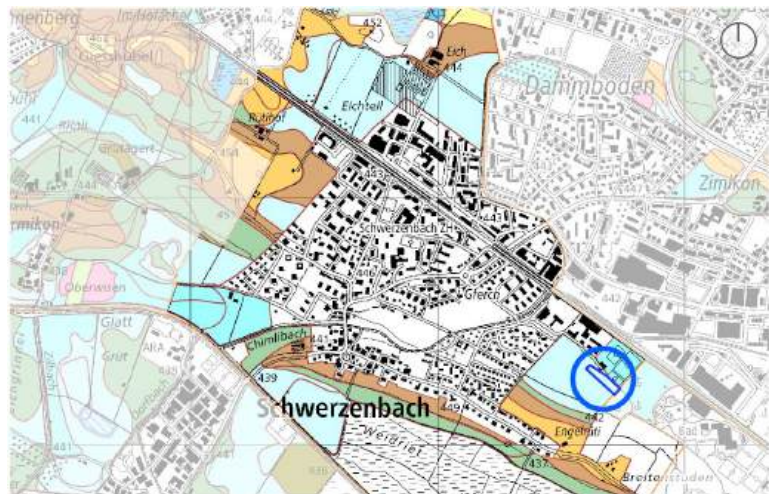
Abb. 14 Ausschnitt landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (GIS-ZH)

Pflanzennutzbare Gründigkeit
(PNG)

Der Planungssperimeter ist Teil der im Jahr 1993 kartierten Teilfläche mit dem Kartencode tW12a. Demnach handelt es sich um Buntgley. Die pflanzennutzbare Gründigkeit von 50 – 70 cm wurde als mässig eingestuft.

Information

geplante Einzonung Gebiet Zimikerriet



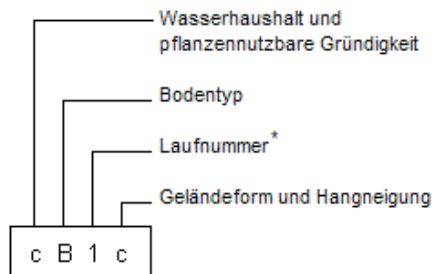
28804_05A_240916_Boedenkarte_Legende.jpg
28804_05A_240916_Boedenkarte.jpg

Abb. 15 Ausschnitt Bodenkarte (GIS-ZH)



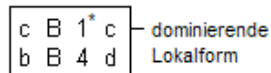
Kartencode

Reine Bodeneinheit



Komplex

Kleinflächiger Wechsel von 2-3 Lokalformen



* nur Landwirtschaftsflächen

Wasserhaushalt und pflanzennutzbare Gründigkeit

Wasserhaushaltsklasse (Vernässungsart)	Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm)						Wasserhaushaltsgruppe (Vernässungsgrad)
	sehr tief-gründig 100	tief-gründig 70	mässig tief-gründig 50	ziemlich flach-gründig 30	flach-gründig 10	sehr flach-gründig	
senkrecht durchwaschen	a	b	c	d	e		normal durchlässig
	-	f	g	h	i		stauwasserbeeinflusst
	-	k	l	m	n		grund- oder hangwasserbeeinflusst
stauwasser-geprägt	-	o		p		-	selten bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	q	r		häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	s	t	u		-	selten bis zur Oberfläche porengesättigt
grund- oder hangwasser-geprägt*	-	-	v	w		-	häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	x	y		meist bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	-	-	z	dauernd bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	-	-	-	

* blau = mineralische Böden, rosa = organische Böden

Bodentyp

A Aueboden	G Fahlgley	N Halbmoor	V Braunerde-Gley
B Braunerde	I Pseudogley	O Regosol	W Buntgley
E Saure Braunerde	K Kalkbraunerde	R Rendzina	X Auffüllung
F Fluvisol	M Moor	T Parabraunerde	Y Braunerde-Pseudogley

Abb. 16 Kartencode Bodenkarte GIS-ZH

Bodenkundliche Standortbeurteilung

Komplexglied	-
Lokalform	tW12a1
Bodentyp	Buntgley
Wasserhaushalt	grund- oder hangwassergeprägt, selten bis zur Oberfläche porengesättigt
Pflanzennutzbare Gründigkeit	mässig tiefgründig (50 - 70 cm)
Untertyp	sehr stark gleyig, schwach grundnass, drainiert, kolluvial, karbonatreich
Bodenskelettgehalt Oberboden	kieshaltig (10 - 20 %)
Bodenskelettgehalt Unterboden	kieshaltig (10 - 20 %)
Feinerdekörnung Oberboden	Lehm
Feinerdekörnung Unterboden	Lehm bis toniger Lehm
Ausgangsmaterial	k.A.
Kationenaustauschkapazität Oberboden	mässig (10 - 20 mval)
Kationenaustauschkapazität Gesamtboden	gering (10 - 15 mval)
Biologische Aktivität	normal
Geländeform und Hangneigung	eben, 0 - 5 %
Markieren	

28804_05A_240916_Boden_Standortbeurteilung_tW12a1.png

Abb. 17 Bodenkundliche Standortbeurteilung Planungsperimeter

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

Synoptische Gefahrenkarte

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

28804_05A_Gefahrenkarte_Legende.jpg
28804_05A_Gefahrenkarte.jpg

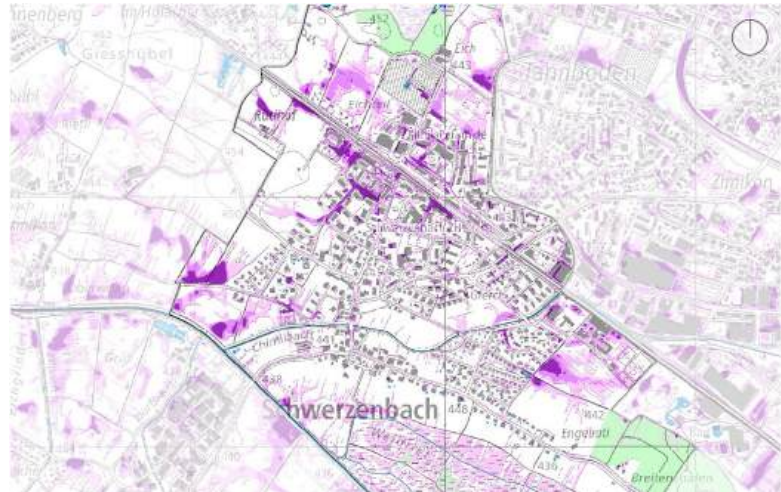
Abb. 18 Ausschnitt Naturgefahrenkarte (GIS-ZH)



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

Oberflächenabfluss

- $0 < h \leq 0.1$ Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$ Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$ Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer



28804_05A_Oberflächenabfluss_Legende.jpg
28804_05A_Oberflächenabfluss.jpg

Abb. 19 Ausschnitt Karte Oberflächenabfluss (GIS-ZH)

Revitalisierungsplanung Chimlibach

Grundlagen für die vorliegende Teilrevision der BZO bilden unter anderem das kommunale Raumentwicklungskonzept (REK) und der kommunale Richtplan Verkehr (KRV). Die Handlungsanweisungen beider Dokumente betreffen auch den Chimlibach, welcher im Unterlauf zwischen der Mündung in die Glatt und dem Bahntrasse ein kantonales Gewässer ist und im Oberlauf das kommunale Grenzgewässer zu Volketswil darstellt.

Der Unterlauf des Chimlibachs, d.h. der kantonale Abschnitt, gehört zur 1. Priorität der Revitalisierungsplanung Kanton Zürich. Revitalisierungsmassnahmen sollen im Zeitraum 2015 bis 2035 umgesetzt werden. Der Gewässerraum auf diesem Abschnitt ist projektiert. Bei der Gewässerraumfestlegung wird eine ortsspezifische Gesamtschau verlangt, wobei auch Bedürfnisse von Siedlungs- und Landschaftsentwicklung berücksichtigt werden sollen. Der Gewässerraum ist in Abstimmung mit der Revitalisierungsplanung, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung (inkl. Erholungsnutzung) festzulegen. Die Sicherung der Freiräume entlang des Chimlibachs ist Teil der Gewässerraumfestlegung, welche unabhängig von der BZO erfolgt.

Mit einem vertieften Variantenstudium und anschliessendem Vorprojekt wurden die Massnahmenvorschläge aus Revitalisierungsplanung, REK und KRV aufeinander abgestimmt. Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, dass am Chimlibach die raumplanerischen Vorhaben deckungsgleiche Ziele verfolgen.

Das Variantenstudium als wichtige Grundlage für das Freiraumkonzept Chimlibach sowie die weitere Projektierung wurde Ende 2021 abgeschlossen. Das Vorprojekt für die Revitalisierungsplanung wurde im Februar 2023 abgeschlossen, die Arbeiten an der Projektierung aufgenommen.

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



28804_05A_REK_Landschaft_Freiraum_Legende.jpg
28804_05A_REK_Landschaft_Freiraum.jpg

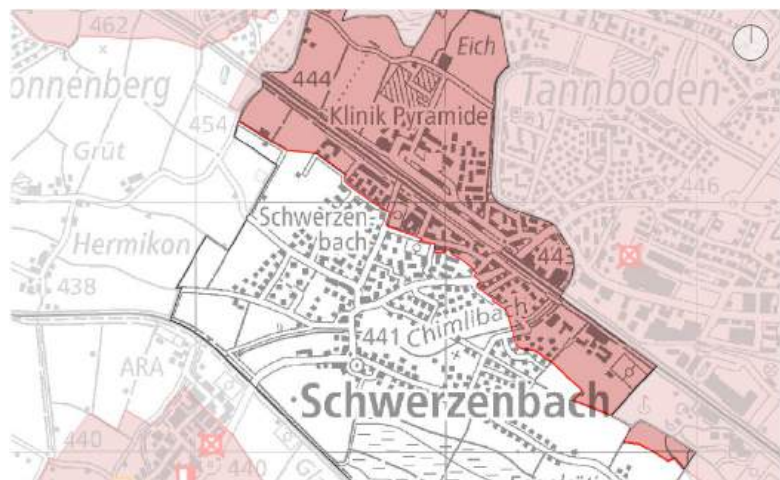
Abb. 20 Ausschnitt Raumentwicklungskonzept, Landschaft und Freiraum vom 4. Juli 2019

Gewässer- und
Grundwasserschutz

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

Gewässerschutzbereiche

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



28804_05A_Gewässerschutzkarte_Legende.jpg
28804_05A_Gewässerschutzkarte.jpg

Abb. 21 Ausschnitt Gewässerschutzkarte (GIS-ZH)



Dieser Bereich ist in der Grundwasserkarte dem «Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet» (orange Fläche) zugeordnet.



28804_05A_Grundwasser_Mittelwasserstand.jpg
28804_05A_Grundwasser_Hochwasserstand.jpg

Abb. 22 Links: Ausschnitt Grundwasserkarte, Mittelwasserstand (GIS-ZH)

Abb. 23 Rechts: Ausschnitt Grundwasserkarte, Hochwasserstand (GIS-ZH)

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

Wärmebelastung (PET)

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

Aufenthaltsqualität von Grünflächen

- sehr gering
- gering
- mässig
- hoch



28804_05A_Klimamodell_Planhinweiskarte_Tag_Legende.jpg
28804_05A_Klimamodell_Planhinweiskarte_Tag_Situation.jpg

Abb. 24 Ausschnitt Planhinweiskarte Klimamodell, Tagessituation 14 Uhr (GIS-ZH)



Entlang des Chimlibachs verläuft eine Kaltluftleitbahn. Vor allem das südliche Gemeindegebiet liegt im Kaltluftwirkbereich.



28804_05A_Klimamodell_Kaltluft_Legende.jpg
28804_05A_Klimamodell_Kaltluft.jpg

Abb. 25 Ausschnitt Planhinweiskarte Klimamodell, Karte Kaltluft (GIS-ZH)



3 RAUMENTWICKLUNGSKONZEPT

REK als Grundlage für
die BZO-Teilrevision

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

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

Die Karte zeigt die Gesamtstrategie des Räumlichen Entwicklungskonzepts.

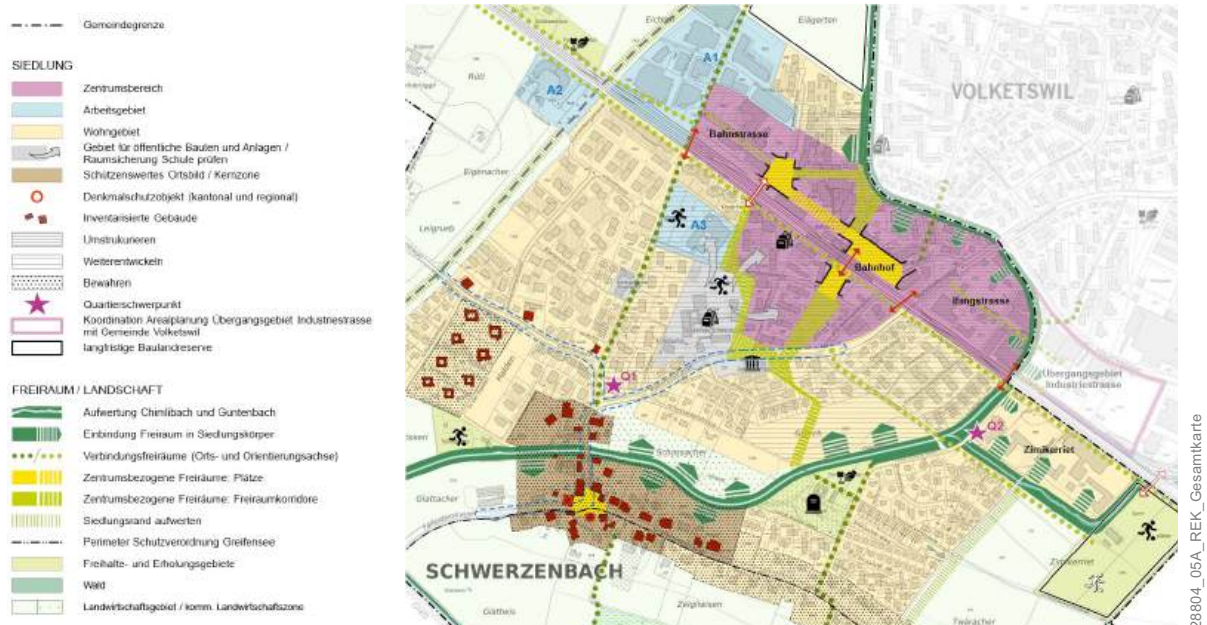


Abb. 26 Gesamtkarte REK vom 4. Juli 2019

Zielsetzungen REK

Die Hauptstossrichtungen des REK lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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



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

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

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

4 REVISIONSINHALTE

4.1 Hauptstossrichtung der Revision

Qualitatives Wachstum nach
Innen steht im Vordergrund

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

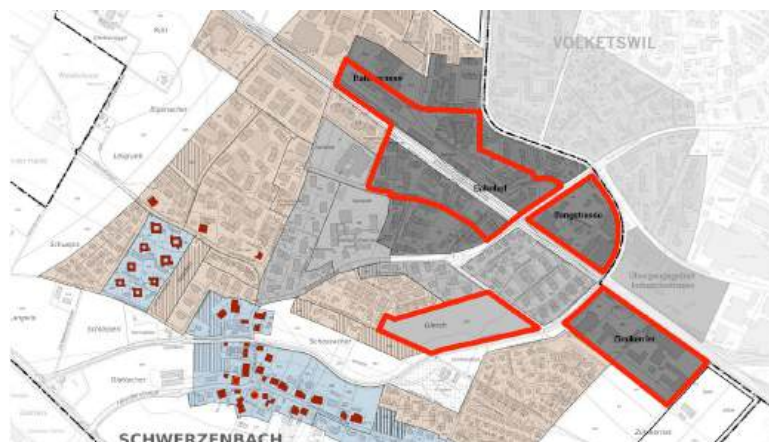
Die Gestaltungsplanpflicht ist an umfangreiche Zielsetzungen geknüpft. Mit der Erreichung dieser Ziele, insbesondere auch eine besonders gute Gesamtwirkung der Bauten, Anlagen und Umgebung in Bezug auf das eigene Areal und die Nachbarschaft, kann eine qualitative Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets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

Der Spielraum der möglichen Volumetrien in den fokussierten Gebieten wird erhöht. Mit der revidierten Bauordnung werden im Rahmen der Regelbauweise aber keine höheren Gebäude ermöglicht, als dass sie in Schwerzenbach heute schon bestehen.

Fokussierte Entwicklung

Während das REK ein für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets umfangreicheres Gebiet beinhaltet, fokussiert die vorliegende Teilrevision primär das Bahnhofsgebiet (inkl. Ifang) sowie die Gebiete Langä Blätz und Zimikerriet. Damit sind die Gebiete von den planerischen Massnahmen betroffen, die das grösste Potenzial für eine Entwicklung nach Innen und für eine Aufwertung des Siedlungsgebiets aufweisen. Durch die fokussierte Entwicklung werden im Gegenzug weite Teile der Gemeinde und deren soziales Gefüge kaum verändert.

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



28804_05A_250901_REK_Revision.jpg

Abb. 27 Siedlungsentwicklung gemäss REK mit von der Teilrevision betroffenen Gebieten (rote Umrandung)



Rasch zusätzliche Wohnungen – auch günstige – im Zimikerriet	Die «Brache» im Zimikerriet ist weiterhin wichtiger Bestandteil der Vorlage. Die voraussehbaren Veränderungen sollen gelenkt werden. Die Gebietsentwicklung – wie auch jene des Gebiets Langä Blätz – erlaubt kurzfristig dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen. Konkret lassen sich im Zimikerriet insgesamt bis zu rund 330 Wohnungen realisieren. Mit einem Anteil an preisgünstigen Wohnungen kann dort ein vielfältiges Wohnangebot geschaffen werden. Mit der Verpflichtung der Grundeigentümerschaften, 20 % preisgünstiges Wohnen zu realisieren, soll ein Teil der älteren Wohnungen kompensiert werden, die durch grosszyklische Erneuerungen andernorts verloren zu gehen drohen.
Weiterentwicklung für nächste Revision zurückgestellt	Übrige Gebiete, für welche gemäss REK eine Weiterentwicklung vorgesehen sind, können allenfalls durch die nächste Generation einer weiteren Revision zugeführt werden.
Thema Umwelt	Mit der vorliegenden Revision wird neu auch dem Thema Umwelt Rechnung getragen (Grünflächen und Dachbegrünung, Biodiversität und ökologischer Ausgleich, Hitzeminderung). Es muss darauf hingewiesen werden, dass für weitergehende Bestrebungen die gesetzlichen Grundlagen noch fehlen.
Darstellungsverordnung	Im August 2016 trat die revidierte Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen in Kraft. Das hat zur Folge, dass gewisse Inhalte im Zonenplan plangraphisch anders dargestellt werden müssen, auch wenn keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden.

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

28804_05A_ZP_Legendenvergleich

Abb. 28 Exemplarischer Vergleich Legenden alter und neuer Zonenplan



4.2 Kernzonen

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

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

Anpassung Fachgremium (Art. 13^{bis}) Im Zuge der vorliegenden Teilrevision wurde unter anderem der Art. 13^{bis} «Erleichterungen für besonders guten Projekten» ergänzt. Demnach darf bei besonders gut gestalteten Projekten unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von insbesondere numerischen Kernzonenvorschriften abgewichen werden. Dabei ist an gewissen Bestimmungen festzuhalten.

Gemäss Art. 3 des «Reglement für das Fachgremium Ortsbildschutz Kernzone» beurteilt das Fachgremium Bauprojekte auf Antrag der Projektverfassenden oder der Bauherrschaft, bei welchen eine besonders gute Gestaltung nach Art. 13^{bis} der BZO beantragt beziehungsweise geltend gemacht wird. Die Aspekte einer «besonders guten Gestaltung» können nicht pauschal definiert oder im Sinne von zu erfüllenden Kriterien aufgelistet werden. Vielmehr handelt es sich dabei um Qualitäten, die individuell und spezifisch auf eine konkrete Situation bezogen durch Fachpersonen zu beurteilen sind. Der Gemeinderat strebt an, eine Person des Heimatschutzes und / oder eine mit historischer Bausubstanz erfahrende Fachperson als externe, qualifizierte Fachperson bei der Beurteilung einzubinden. Die Rekursmöglichkeit ist basierend auf § 338a PBG gewährleistet.

Gemäss Art. 5 des Reglements erfolgt der Einsatz des Fachgremiums nach Eingang eines Begehrens der Bauherrschaft oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderats durch eine schriftliche Aufforderung der Leitung des Bauamtes. Das Fachgremium kann in besonderen Fällen vom Gemeinderat bei der Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben innerhalb des Perimeters des schutzwürdigen Ortsbildes im beratenden Sinne beigezogen werden.

Der erstmalige Einsatz des Fachgremiums im Jahr 2020 zeigte, dass im Zusammenhang mit dem Art. 13^{bis} BZO, mit den Aufgaben des Fachgremiums und mit dem Verfahren einige Unsicherheiten bestehen. Deshalb wird der Art. 13^{bis} BZO entsprechend



präzisiert und ergänzt. Insbesondere soll klargestellt werden, dass das Fachgremium eine beratende Funktion hat und der abschliessende Entscheidungsträger in jedem Fall der Gemeinderat ist. Von einer generellen Lockerung der Festlegungen der BZO ist abzuweichen, da damit die sanfte Entwicklung der Kernzone nicht mehr bewusst beeinflusst werden kann.

Gestaltungsplanpflicht Kernzonen
ohne Änderung (Art. 13^{ter})

Die Gestaltungsplanpflicht der Kernzonen erfährt durch die Gestaltungsplanpflicht in den Transformationsgebieten keine Änderungen. Da gestaltungsplanpflichtige Gebiete im Zonenplan dargestellt sein müssen, werden die besagten Gebiete im Sinne einer Nachtragung in den Zonenplan übertragen. Der Kernzonenplan wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht angepasst, womit diese Gebiete bis zur nächsten Revision in beiden Plänen dargestellt sein werden.

Die zweckmässige Unterteilung der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gilt in jedem Fall und muss nicht in der BZO aufgeführt werden.

4.3 Quartiererhaltungszone

Quartiererhaltungszonen
(Art. 14)

Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine Änderungen an der Quartiererhaltungszone vorgenommen.

4.4 Wohnzonen

Bereinigung
Juchstrasse

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

Zonierung Juchstrasse
Umzonung von kantonaler Landwirtschaftszone in die W1L



28804_05A_ZP_Juchstrasse.jpg

Abb. 29 Juchstrasse, Vergleich rechtskräftiger und revidierter Zonenplan

Langä Blätz (Art. 15 Abs. 1)

Der Lange Blätz (Gebiet Gferch) wird von der Wohnzone eingeschossig locker in die Wohnzone dreigeschossig locker (W3L) aufgezont. Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung, wird die BMZ gleich hoch, wie bei der W2, auf 1.8 festgelegt. Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die Fassadenhöhe, die Grundabstände und entsprechen der regulären W3. Die maximale Gebäudelänge wird auf 40 m beschränkt.

Im Rahmen einer Testplanung (2017) wurde der Gesamtkontext näher untersucht und die verträgliche bauliche Dichte, auch im Zusammenhang mit den umliegenden Gebieten, ausgelotet. Die Ergebnisse bilden eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Teilrevision. Es wurde aufgezeigt, dass bei einer Überbauung des Gebiets auch eine etwas dichtere Siedlung realisiert werden kann. Statt 160 Personen (Basis = BMZ 1.1 m³/m²) können schätzungsweise rund 260 Personen (Basis = BMZ 1.8 m³/m²) einen Wohnort finden.

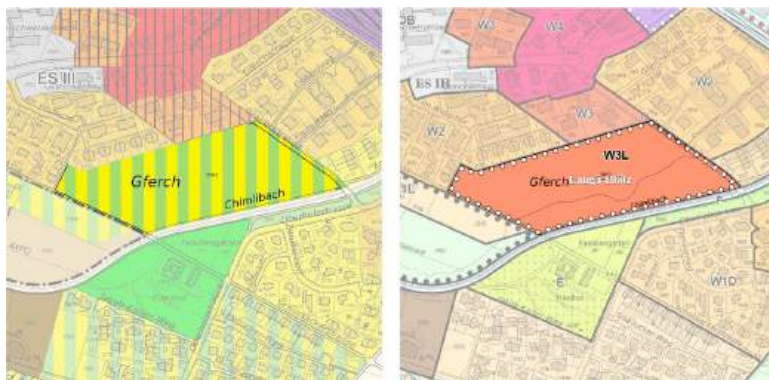
Neu sind drei Vollgeschosse zulässig, dafür wird das bisher zulässige anrechenbare Dachgeschoss gestrichen. Somit kommt es zu keinen ungewollten Höhengsprüngen gegenüber den angrenzenden Zonen und die Voraussetzungen für eine Quartierverträglichkeit sind gegeben.



28804_05A_211207_Mitwirkung_E20

Abb. 30 Mögliche Bebauung Lange Blätz (Quelle: Testplanung 2017)

Zonierung Langä Blätz Umzonung von der W1L in die W3L



28804_05A_240527_Umzonung_Laenge_Blaetz.jpg

Abb. 31 Langä Blätz, Vergleich rechtskräftiger und revidierter Zonenplan



Aufhebung Schraffur Zonenplan
zu «mässig störendes Gewerbe
zulässig» (Art. 16)

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

«Quartierschwerpunkt
Versorgung» (Art. 16^{bis})

Gemäss REK sind zwei Quartierschwerpunkte vorgesehen. Der Quartierschwerpunkt im Zimikerriet soll mittels Gestaltungsplan definiert und grundeigentümerverbindlich gesichert werden (vgl. Kap. 4.11.5).

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

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

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

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

4.5 Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Zimikerriet
(Art. 17)

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



Die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften im Zimikerriet bieten gute Voraussetzungen, diese raumplanerisch ungünstige Situation zu korrigieren und das Zimikerriet einer Wohnnutzung mit einem untergeordneten Anteil Nicht-Wohnnutzung zuzuführen. Das Zimikerriet wird deshalb von der Industriezone 1 in eine Wohnzone mit Gewerbeanteil umgezont. Bezugsgrösse für die Bemessung des Gewerbeanteils ist die Gesamtnutzfläche GNF⁶.

Es sind grundsätzlich 5 Vollgeschosse erlaubt und die Fassadenhöhe wird entsprechend auf 17.5 m festgelegt. Um einen städtebaulichen Spielraum zu wahren, zu Gunsten eines nutzungsgerechten Lärmschutzes sowie zum Schutz vor weiteren Immissionen wird in einer Tiefe von 50 m ab der Zonengrenze ein Bereich ausgeschieden, in welchem maximal 7 Vollgeschosse und eine Fassadenhöhe von maximal 25 m erlaubt sind. Damit wird der exponierten Lage an der Bahnlinie Rechnung getragen. Da die Ausnützung unverändert ist, profitiert bei Ausschöpfen dieser Möglichkeit in erster Linie die Freiraumplanung.

Der Gewerbeanteil beträgt für das ganze Gebiet mindestens 10 % und maximal 20 % der effektiven GNF. Gemäss BD-Praxis wird für die Zone eine ES II ausgeschieden. Eine Analyse der Lärmsituation zeigt auf, dass der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II teilweise überschritten ist. Als wichtigste Massnahmen nennt ein zugehöriges Gutachten eine Abschirmung des Areals durch die erste Gebäudeschicht und in dieser die Anordnung lärmoptimierter Wohnungsgrundrisse.

Die BMZ wird im ganzen Gebiet Zimikerriet auf 3.7 m³ / m² festgelegt. Dieses Mass ist ortsbaulich verträglich und hilft, die vorgeschriebenen gewerblichen Flächen finanziell zu entlasten.

Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig. Zum einen wird die Anordnung von Wohnnutzungen in diesem Geschoss als unattraktiv beurteilt. Die geforderten Gewerbenutzungen sollen der Belebung dienen. Diesen Zweck vermögen sie im Untergeschoss kaum zu erfüllen.⁷

⁶ Alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Flächen in allen Geschossen (unabhängig davon, ob sie an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind).

⁷ Art. 32 Abs. 2 BZO, der ein betrieblich genutztes Untergeschoss zulässt, kommt im Zimikerriet nicht zum Tragen. Voraussetzung wäre gemäss dem Wortlaut von Art. 32 Abs. 2 BZO, dass sowohl Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Im Zimikerriet sind Industriebetriebe aber ausgeschlossen.



Zudem tragen Untergeschosse erheblich zu den Treibhausgasemissionen beim Bau von Hochbauten bei. Im Kontext von klimaneutralem Bauen wird ein Zuschlag für oberirdische Parkierung von $0.6 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ festgelegt. Damit wird der Anreiz für eine CO_2 -Reduktion beim Bauen geschaffen. Die Mobilitätsentwicklung der nächsten Dekaden ist nicht vorhersehbar. Im Gegensatz zu Untergeschossen können nicht mehr benötigte Parkierungsflächen in Obergeschossen in Zukunft sinnvoll umgenutzt werden. Eine solche Umnutzung würde allerdings eine Revision der planerischen Grundlagen bedingen. Sofern in der Zone WG5 eine oberirdische Parkierung realisiert wird, kommt Art. 9 Abs. 1 PPV, wonach «zwecks Schonung des Ortsbilds und Erhalt der Frei- und Spielflächen die Parkfelder für Personenwagen und für Bewohner*innen und Beschäftigte unterirdisch zu erstellen sind, wenn die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind», nicht zur Anwendung.

Freiflächen decken vielfältige Erholungsbedürfnisse ab und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Die Grünflächenziffer im Zimikerriet wird auf 40 % festgelegt (vgl. auch Kap. 4.13).

Seit dem 1. November 2019 verfügen die Gemeinden – basierend auf § 49b PBG und der zugehörigen Verordnung (PWV) – über die Möglichkeit, in der BZO Vorschriften zum preisgünstigen Wohnraum zu verankern. Damit kann ein sozialverträglicher Veränderungsprozess innerhalb der gesamten Gemeinde gefördert werden. Insbesondere in Neubaugebieten kann der Aspekt angemessen berücksichtigt werden. Der Anteil preisgünstiger Wohnraum im Gebiet Zimikerriet beträgt mindestens 20 %. Von den rund 330 möglichen Wohnungen im Zimikerriet werden rund 70 Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Gemäss ersten Einschätzungen bedeutet das konkret, dass Mietpreise von ca. 260 CHF / m^2 HNF pro Jahr zu erwarten sind. Eine 3.5 Zimmer-Wohnung mit 80 m^2 würde demnach rund CHF 1'750.-⁸ (exkl. NK und PP) kosten.

Gemäss § 2 Abs. 2 PWV sind die Gemeinden verpflichtet, angemessene Belegungsvorschriften zu erlassen. Dies wird parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgen. Die Vorgaben werden sich nach den gängigen Belegungsvorschriften gemeinnütziger Bauträger richten, wonach bei der Mindestbelegung auf den Kennwert der Anzahl Zimmer minus eins Personen abgestellt wird.

⁸ = $(80 \text{ m}^2 * 260 \text{ CHF} / \text{m}^2 \text{ pro Jahr}) / 12 \text{ Monate}$



Zonierung Zimikerriet
Umzonung von der I1
in die WG5



Abb. 32 Zimikerriet, Vergleich rechtskräftiger und revidierter Zonenplan

Keine Anpassungen Zonen WG3
und WG4

Die Zonen WG3 und WG4 erfahren mit der vorliegenden Teilrevision keine Änderung, weshalb auch die bisherige ES-Einstufung (ES III) nicht verändert wird. Der waagrechte Strich in der Tabelle zu den Grundmassen in Wohnzonen mit Gewerbeanteil ist so dann als «keine Festlegung» zu verstehen. Er ist der Systematik geschuldet, dass die Vorgaben zum Gewerbeanteil und zum Anteil preisgünstigen Wohnraums, welche für das Zimikerriet neu eingeführt werden, Teil derselben Tabelle sind wie die übrigen Grundmasse der Zonen mit Gewerbeanteil.

4.6 Zentrumszonen

Zentrumszone 6
(Art. 19^{bis} Abs. 1)

Das Gebiet Bahnhof Süd wird von der Wohnzone viergeschossig in die Zentrumszone sechsgeschossig aufgezonzt. Es wird eine BMZ von $5.0 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ festgesetzt. Damit ordnet sich die südliche Seite des Bahnhofs sowohl in der Geschossigkeit als auch in der Volumetrie dem Gebiet nördlich des Bahnhofs etwas unter. Gemeinsam ist den beiden Gebieten die angestrebte Mischnutzung.

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

Zonierung Bahnhof Süd
Umzonung von der W4 in die Z6



28804_05A_240527_Umzonung_Bhf_S.jpg

Abb. 33 Bahnhof Süd, Vergleich rechtskräftiger und revidierter Zonenplan

Zentrumszone 7
(Art. 19^{bis} Abs. 1)

Der Bahnhof Nord wird von der Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil in die Zentrumszone siebengeschossig aufgezont. Ebenfalls werden jener Teil der Industriezone Eich (Gebiet Bahnstrasse) umgezont, welcher zwischen Bahnstrasse und Gleis liegt, sowie das Gebiet Ifang umgezont.

Nach der Evaluation verschiedener Dichten wird die BMZ neu auf $6.0 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ festgesetzt. Die Baumasse lässt eine verträgliche Dichte zu und ermöglicht eine gewisse Vielfalt in der Bebauungsstruktur sowie der Geschossigkeit. Mit einem Gestaltungsplan kann das Nutzungsmass konkretisiert und gut möglich auch erhöht werden. Es darf ein gewerbliches Untergeschoss erstellt werden, sofern dieses nicht mehr als 1.5 m in Erscheinung tritt. Die Fassadenhöhe wird entsprechend der zulässigen Geschosszahl und unter Einbezug eines erhöhten Erdgeschosses auf maximal 25 m festgelegt.

Zonierung Bahnhof Nord,
und Bahnstrasse und Ifang
Umzonung von der WG4 und I2
in die Z7



28804_05A_250901_Umzonung_Bhf_N.jpg

Abb. 34 Bahnhof Nord und Bahnstrasse, Vergleich rechtskräftiger und revidierter Zonenplan

Gewerbe- und Wohnanteil
(Art. 19^{bis} Abs. 1)

Die Zentrumszonen sollen die angestrebte Innenentwicklung unterstützen und einen attraktiven Nutzungsmix sicherstellen. Basierend auf den Vorgaben des regionalen Richtplans werden die minimalen Gewerbe- und Wohnanteile in der Zentrumszone Z7 auf je 25 % der Gesamtnutzfläche GNF⁹ festgelegt.

Mit dieser Planungsmassnahme werden im Zentrum von Schwerzenbach viele Gewerbeflächen geschaffen. Um unbelebte Räume zu vermeiden, wird der Gewerbeanteil in der Zone Z6 – unter Einhaltung der regionalen Vorgabe, wonach die vorgegebenen Nutzungsanteile für das Mischgebiet 29 gesamthaft eingehalten werden können – etwas reduziert und auf 20 % festgelegt. Gemäss Praxis der übergeordneten Vorgaben handelt es sich dabei um das Mindestmass, um gemischte Nutzungen gewährleisten zu können. Der Nachweis der Gewerbe- und Wohnanteile der Zentrums- und Mischgebiete ist dem Kap. 6.1.4 zu entnehmen.

Damit regelt die Grundordnung nur das Minimum der Nutzungsanteile und bietet eine hohe Flexibilität für die Umsetzung in den Gestaltungsplänen. Unter Gewerbe werden alle mässig störenden Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe subsumiert.

Sonderbauvorschriften Ifang
(Art. 41 – 45)

Im Gebiet Ifang gelten nach wie vor die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften. Die Grundeigentümerschaften haben die Möglichkeit, entweder nach den Vorgaben der Z7 (Grundzonierung) oder nach den Sonderbauvorschriften (SBV) zu bauen. Die Hauptunterschiede liegen in der Baumasse und der Nutzweise:

- Die BMZ in der Z7 beträgt 6 m³/m². Unter Anwendung der SBV beträgt die BMZ für Wohnnutzung 3.6 m³/m² und für alle anderen Nutzungen 8 m³/m².
- In der Z7 ist – abgestützt auf die regionalen Vorgaben zu den Zentrumsgebieten – je ein Wohn- und Gewerbemindestanteil von 25 % festgeschrieben. Die Sonderbauvorschriften machen keine Vorgaben zur Nutzweise.

Zur Wahrung der Rechtssicherheit (u.a. Gestaltungsplan «Ifang-Park»), wurde anlässlich der vorberatenden Gemeindeversammlung darüber informiert, dass die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Ifang vorerst in der BZO belassen werden.

Flexibilität für Gestaltungsplan

Auf die Festlegung eines Grundabstands und einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet, um im Hinblick auf die

⁹ Alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Flächen in allen Geschossen (unabhängig davon, ob sie an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind). Art. 35 BZO definiert die Gesamtnutzfläche.



erforderlichen Gestaltungspläne (vgl. Gestaltungsplanpflicht Kap. 4.11) einen möglichst hohen Anordnungsspielraum zu wahren.

Zonenabgrenzung zwischen Z7
und W4

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde angeregt, die Zonenabgrenzung dahingehend zu prüfen, sodass das Grundstück Kat. Nr. 894 nur einer Zone zugeordnet ist. Der Verlauf der Zonierung entspricht aber der Siedlungsstruktur und schafft Spielraum für eine Arrondierung der Grundstücke.

4.7 Industriezonen

Grünflächenziffer
(Art. 20)

Im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe wird die Freiflächenziffer von der Grünflächenziffer abgelöst. Die Beibehaltung der Ziffer von 10 % entspricht aufgrund der neuen Messweise einer leichten Verschärfung. Um keine widerrechtlichen Situationen zu schaffen und das bestehende Gewerbe nicht unter Druck zu setzen, wird in den bestehenden Industriezonen von einer Erhöhung der Grünflächenziffer bewusst abgesehen.

4.8 Zone für öffentliche Bauten

Keine Änderungen
(Art. 22)

Mit der vorliegenden Teilrevision werden an den Zonen für öffentliche Bauten keine Änderungen vorgenommen.

Gemäss Strategie der Schulpflege kann auf der bestehenden Schulanlage zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden. Mittels Konkurrenzverfahren ist ein Projekt für einen Neubau evaluiert worden. Das neue Schulhaus Steinwies wurde Ende Juni 2024 fertiggestellt und auf das Schuljahr 2024/25 bezogen.

Der dreigeschossige quadratische Schulhausneubau wurde an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in die bestehende Schulanlage integriert. Das Schulhaus verfügt über zwei Kindergärten mit Gruppenräumen und Lehrerzimmer im Parterre. Im ersten und zweiten Stock befinden sich gesamthaft sechs Klassenzimmer mit Gruppenräumen. Der Neubau ist so konzipiert, dass bei einer weiteren Zunahme der Schülerzahlen eine Erhöhung um ein Stockwerk möglich wäre. Zusätzlich könnten die beiden Kindergärten auch als Klassenzimmer genutzt werden. Die Kindergärten würden dann in einem Wohnquartier bereitgestellt. Damit kann auch bei einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung genügend Schulraum bereit gestellt werden.



4.9 Erholungszone

Bezeichnungen der Erholungszone (Art. 23)	Die Bezeichnungen der Erholungszone werden im Rahmen der Teilrevision in den unterschiedlichen Dokumenten (Zonenplan, Bauordnung, Planungsbericht) vereinheitlicht.
--	---

4.9.1 Interessenermittlung Erweiterung Fussballplatz Zimikerriet

Planungsgeschichte	Der Fussballplatz Zimikerriet war bereits im Masterplan Uster-Volketswil als Einzonungsoption ausgewiesen, wurde aber bis auf weiteres zurückgestellt. Die Voraussetzungen für die Aufhebung der bestehenden Anlage wären dannzumal im Rahmen einer regionalen Sportstättenplanung zu schaffen. Auch das REK sieht eine Entwicklung des Gebiets Zimikerriet vor. Einerseits wird beabsichtigt, die Industriezone im Zimikerriet einer Wohnnutzung mit einem untergeordneten Anteil Nicht-Wohnnutzung zuzuführen und andererseits ist vorgesehen, den bestehenden Fussballplatz auszubauen.
Bedarfsnachweis Erweiterung Fussballplatz	Mit der Überbauung des Gebiets Langä Blätz und der Weiterentwicklung des Zimikerriets wird die Bevölkerung von Schwerzenbach bis 2030 substantiell wachsen. Für bereits bestehende Defizite und für das absehbare Wachstum soll das Angebot an Fussballplätzen ausgebaut werden. Heute stehen zwei Plätze im Format 106/70 und 75/59 sowie ein kleineres Trainingsfeld im Format 60/35 zur Verfügung. Angestrebt werden zwei Fussballplätze im Format 106/70, welche die nötige Flexibilität für den Trainingsbetrieb der Juniorinnen und Junioren bieten. Dies erfordert eine Erweiterung um 4'900 m ² . Eine Erweiterung ist entweder in Richtung bestehendes Siedlungsgebiet (Industriezone 1) oder in Richtung Freihaltezone möglich.
Betroffene Schutzgüter	Eine Erweiterung des Fussballplatzes in Richtung Freihaltezone tangiert die Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen. Diese dienen einer langfristig ausreichenden Versorgung und sind grundsätzlich zu erhalten bzw. zu schonen.
Verlegung und Renaturierung Guntenbach	Eine Erweiterung des Fussballplatzes in Richtung Industriezone steht in Konflikt mit den rechtskräftigen Gewässerabstandslinien für die Verlegung und Renaturierung des Guntenbachs. Die möglichen Varianten für die Erweiterung des Fussballplatzes waren deshalb Bestandteil der Diskussionen eines Workshopverfahrens zur Revitalisierung des Guntenbachs, welches im Februar 2024 unter Federführung des AWEL durchgeführt wurde.



4.9.2 Interessenbewertung Erweiterung Fussballplatz Zimikerreit

Variantenstudium Im Rahmen dieses Workshopverfahrens wurde untersucht, mit welcher Variante die Erweiterung des Fussballplatzes und die Verlegung bzw. Renaturierung des Guntenbachs am besten umgesetzt werden können. Die untersuchten Varianten zeigten jeweils den Flächenbedarf für den Gewässerraum und die Erweiterung der Erholungszone auf. Das Variantenstudium berücksichtigte somit die Wechselwirkungen zwischen der Revitalisierungsplanung Guntenbach, der Entwicklung des Industriegebiets Zimikerreit und der Erweiterung des Fussballplatzes, wodurch die Varianten jeweils eine Kombination der Themenbereiche Gewässerraum und Änderung des Zonenplans umfassten.

Variante 0: Sicherung einer Fläche im Milandia Sport- und Erlebnispark

Die Gemeinde Schwerzenbach hat mit der aktuellen Grundeigentümerin der Sportanlage Milandia Kontakt aufgenommen. In Anbetracht der offenen Entwicklungsperspektive für den Milandia Sport- und Erlebnispark, ist es gegenwärtig nicht möglich, Flächen für die Erweiterung der Fussballplätze der Gemeinde Schwerzenbach zu sichern. Die Variante wurde geprüft, musste aber verworfen werden.

Variante 1: Erweiterung der Fussballplätze in Richtung Freihaltezone

Der Fussballplatz könnte in Richtung Südwest bzw. in Richtung der bestehenden Freihaltezone erweitert werden. Aufgrund der genormten Abmessungen der Fussballfelder muss für die Erweiterung eine Teilfläche (rund 4'900 m²) der angrenzenden Freihaltezone (F) in die E eingezont werden. Der Bereich ist im REK als Erholungsgebiet mit Sportanlage (geplant) ausgewiesen. Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einzonung ist die Erweiterung des Erholungsgebiets im regionalen Richtplan, welche im Rahmen der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplans beantragt wurde.¹⁰

¹⁰ Von der Delegiertenversammlung beschlossen am 26. März 2025.

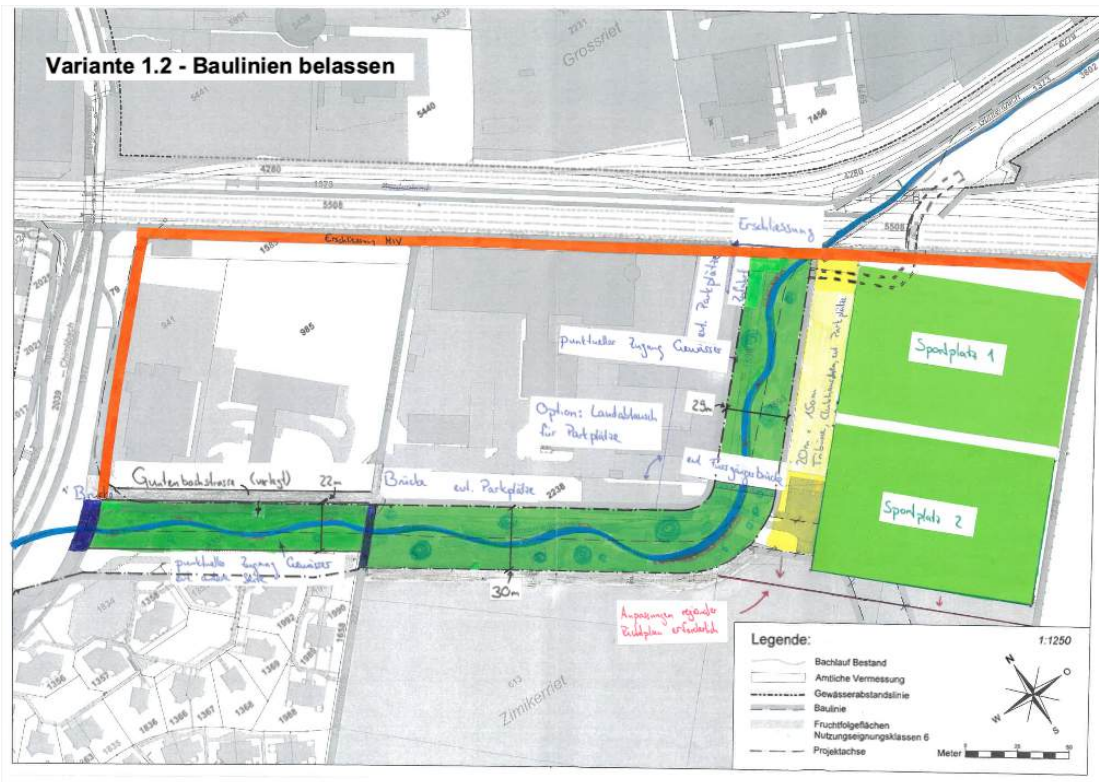


Abb. 35 Skizze V1.2 Baulinien belassen

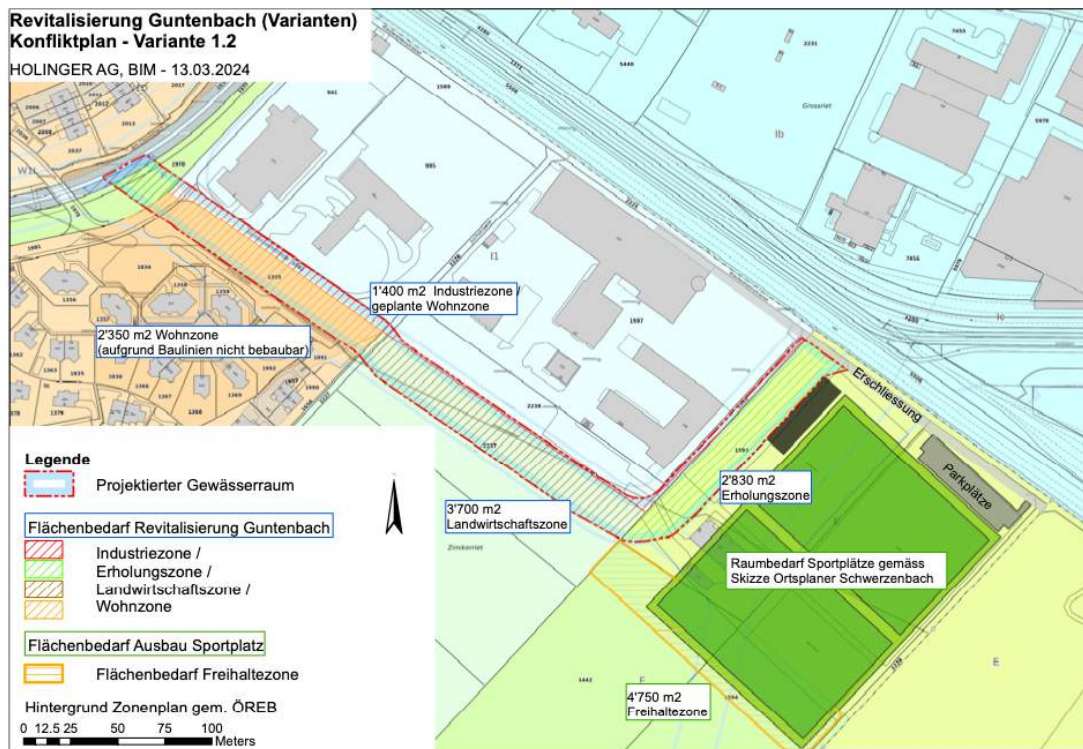
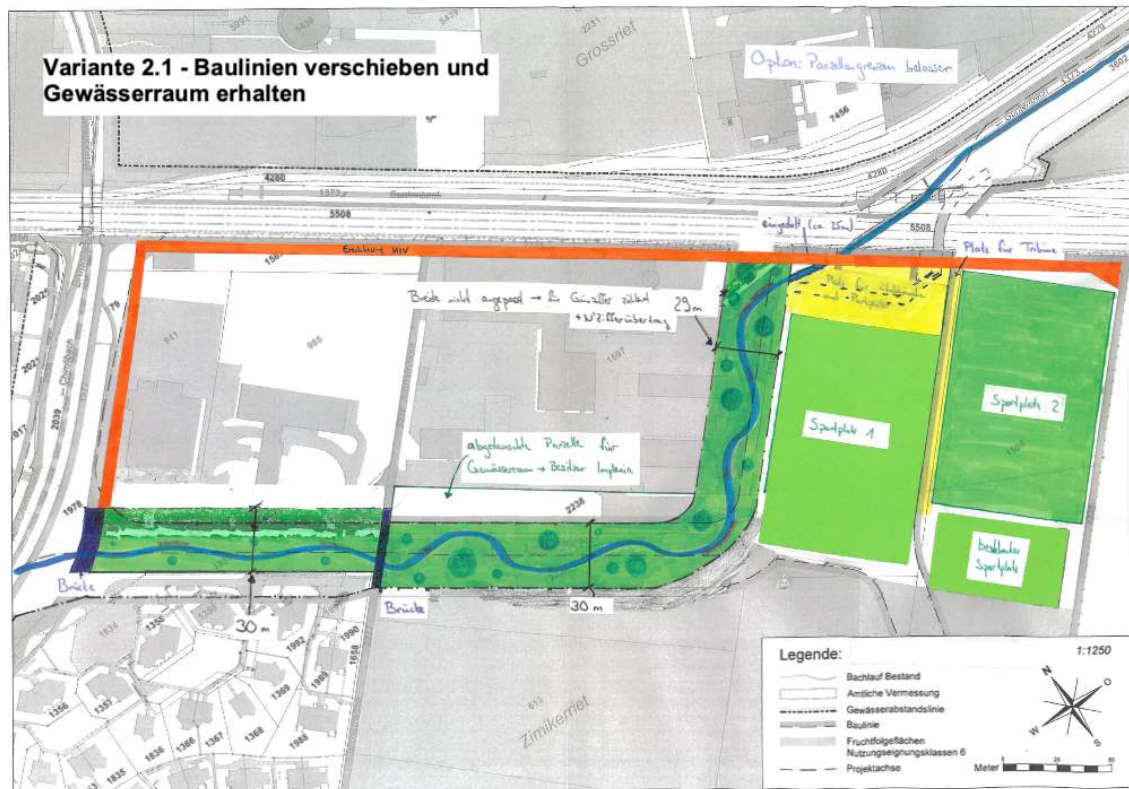


Abb. 36 Konfliktplan V1.2

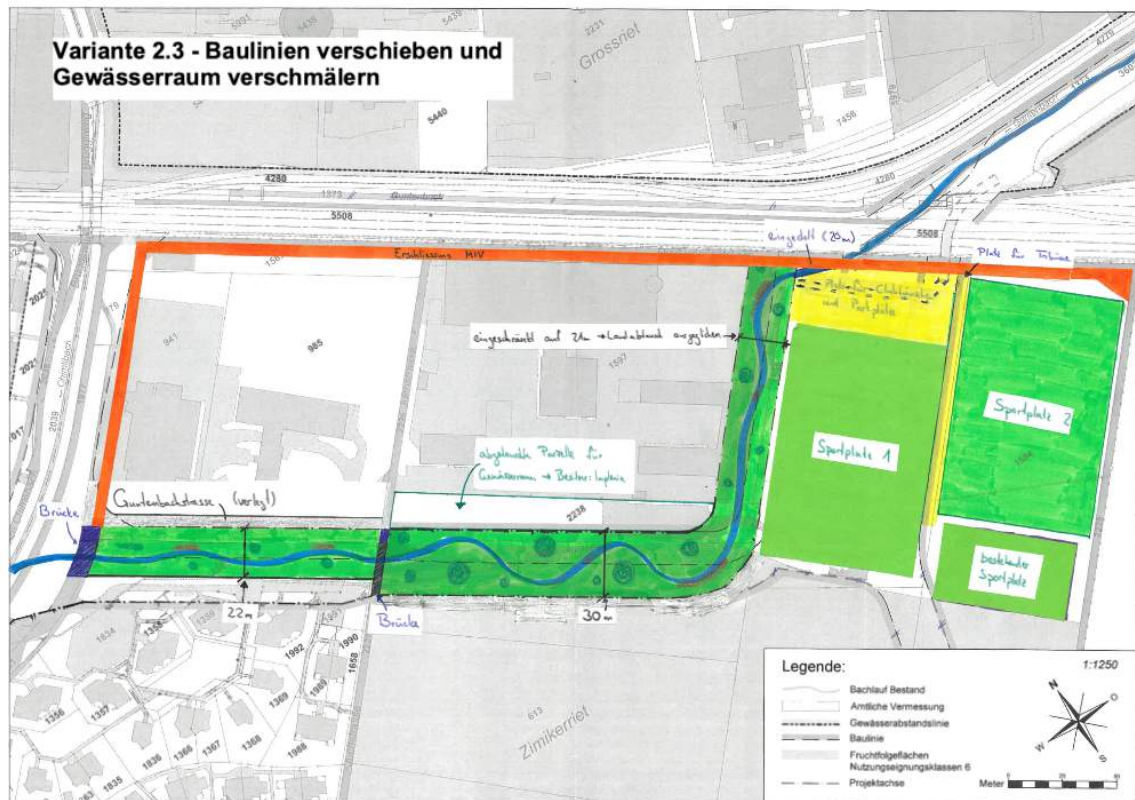
Variante 2: Erweiterung der Fussballplätze in Richtung Siedlungsgebiet

im Hinblick auf die Umnutzung des Gewerbegebiets ist es denkbar, die Erweiterung der Fussballplätze in Richtung Nordwesten vorzunehmen. Diese Absicht steht im Konflikt mit der Planung, den Guntenbach zu verlegen und im für die Erweiterung des Fussballplatzes nötigen Bereich zu renaturieren.



28804_07A_240222_WS2_Varianten.pdf

Abb. 37 Skizze V2.1 Baulinien verschieben und Gewässerraum erhalten



28804_07A_240222_WS2_Varianten.pdf

Abb. 38 Skizze V2.3 Baulinien verschieben und Gewässerraum verschmälern

Einbezug aller Interessen Im Rahmen eines Workshopverfahrens unter der Leitung des AWEL wurde untersucht, mit welcher Variante die Erweiterung des Fussballplatzes und die Verlegung bzw. Renaturierung des Guntenbachs am besten umgesetzt werden können. Die Variantenbewertung erfolgte unter Einbezug aller Betroffenen via Protokoll und Versand an die Fachstellen mit der Bitte um Prüfung und Einreichen von Inputs.

Matrix Variantenbewertung Die Bewertungsmatrix umfasste folgende Hauptziele:

- A Hochwasserschutz / Technische Machbarkeit, Gewichtung: 15 %
- B Ökologie, Gewichtung: 25 %
- C Raumplanung, Gewichtung 20 %
- D Gesellschaft / Sozioökonomie, Gewichtung 20 %
- E Kosten, Gewichtung 20 %

Die Hauptziele umfassten je 2 – 4 Unterziele (=Bewertungskategorien), welche anhand einer Bewertungsskala von 1 – 5 Punkten bewertet wurden.



Auswirkung auf Schutzgüter	Die Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen wurden mit den Bewertungskriterien D3 («Die Revitalisierung beansprucht wenig landwirtschaftliche Nutzfläche»), D4.1 («Die Variante beansprucht wenig Fruchtfolgeflächen») und D4.2 («Die Variante beansprucht wenig natürlich gewachsene Böden») berücksichtigt. In der Variante V1.2, welche aus Sicht der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen die schlechteste Variante darstellt, wurden die drei Kriterien mit je 2 Punkten bewertet.
Resultat Variantenbewertung	Die Varianten V1.2 «Baulinien belassen» und V2.1 «Baulinien verschieben und Raum erhalten» erzielten die gleiche Punktzahl. Dennoch wurde die Variante V1.2 zur Bestvariante erklärt. Die Variante V1.2 stellt gemäss Variantenbewertung für die Disposition im Zimikerriet die insgesamt beste Lösung dar. Sofern die Planungssicherheit für die Variante 1.2 gegeben wäre, würde diese in der Gesamtbeurteilung klar am besten abschneiden. Die Variante 1.2, welche eine Erweiterung der Erholungszone nach Süden vorsieht, stellt aus gewässerökologischer und wasserbaulicher Sicht, aber auch im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Zimikerriets (Fussballplatzerweiterung, Erlebbarkeit des Gewässers, auch für angrenzende Wohngebiete) die beste Variante dar. Zudem wurden für die Verlegung des Guntenbachs an die gemäss der Variante 1.2 vorgesehenen Lage bereits 1993 kantonale Gewässerbaulinien festgesetzt, die den Raumbedarf für die Verlegung des Guntenbachs sichern. Bei Variante 1.2 könnte das Wasserbauprojekt vom Ausbau des Fussballplatzes entkoppelt werden. So könnten alle Projekte (Wasserbauprojekt, Areal-Entwicklung und Ausbau Fussballplätze) getrennt und mit eigener Zeitschiene fortgeführt werden, womit die Komplexität und Risiken der Planung vermindert werden können.
Konsequenz	Für die Erweiterung der Fussballplätze bedeutet das Abschneiden der Variante V1.2 als Bestvariante, dass die Erholungszone gegen Süden hin erweitert werden muss.

Legende

-  Garderobengebäude
-  Fussweg bestehend
-  Erschliessungsweg geplant
-  Gewässerabstandslinie (in Kraft)
-  Durchlass Guntenbach
-  Erweiterung Erholungszone - 4'897.203m²



28804_25A_240314_Sportplatz_V1.3.pdf

Abb. 39 Bestvariante: Variante 1.
Die Fussballfelder werden parallel zur Gleisanlage abgeordnet, ohne Doppelnutzung Parkfelder zukünftige WG5. 14. März 2024. Darstellung von Garderobengebäuden und Parkierung ist schematisch und in der weiter Planung zu konkretisieren.

4.9.3 Interessenabwägung Erweiterung Fussballplatz Zimikerriet

Standortalternativen Die Fussballplätze sollen vorwiegend Kindern im Primarschulalter dienen. Wichtig für diese Altersgruppe ist es, sicher und selbständig zum Fussballplatz gelangen zu können. Neben der Verkehrssicherheit gilt es demnach der Erreichbarkeit des Standorts Rechnung zu tragen. Ein Standort innerhalb des Gemeindegebiets ist hierfür vorteilhaft. Es gibt innerhalb der Gemeinde Schwerzenbach kein vergleichbares und vor allem verfügbares Grundstück, das diese erwünschte Nutzung zuliesse, innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets liegt oder nicht ebenfalls Fruchtfolgeflächen tangiert (vgl. Abb. 13). Die Bauzonen von Schwerzenbach sind mehrheitlich bebaut (rote Flächen in Abb. 40). Die Mehrheit der baureifen Flächen (orange Flächen in Abb. 40) sind für eine Sportplatznutzung zu klein.

Die einzige Ausnahme bildet das Gebiet Langä Blätz (blau umrandete Fläche in Abb. 40). Zum einen ist bekannt, dass dieses Grundstück nicht zur Verfügung steht. Seitens der Eigentümerschaft liegen andere Interessen vor, welche mit der Durchführung einer Testplanung untermauert wurden. Zum anderen ist davon auszugehen, dass die Anordnung von Fussballplätzen in der

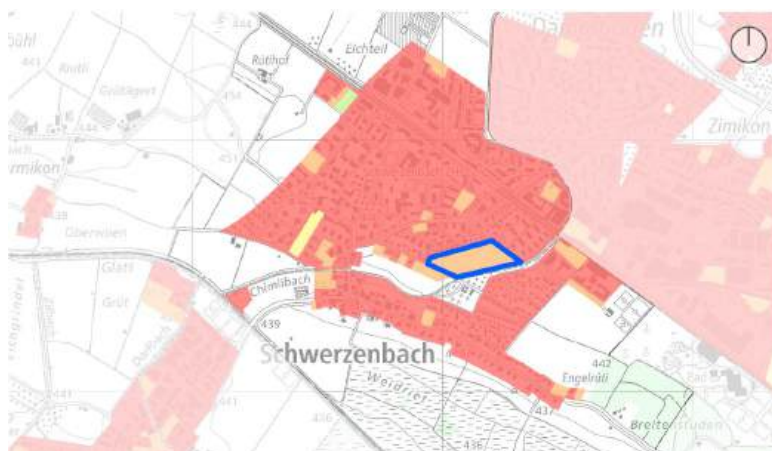


einen Hälfte des Grundstücks eine Konzentration der zulässigen Baumasse in der anderen Hälfte zur Folge hätte. Dies widerspricht der Absicht, einen angemessenen Übergang zur kleinmassstäblichen Bebauung der benachbarten Zone sicherzustellen. Zudem wäre die Lage des Fussballplatzes inmitten von Wohngebieten ungünstig.

Auch überkommunal stehen keine adäquaten Grundstücke zur Verfügung. Im Gegenteil: Schwerzenbach hat eine ähnlich lautende Anfrage einer Nachbargemeinde erhalten, die allfällige Synergien mit Flächen in Schwerzenbach sucht.

Überbauungs- und Erschliessungsstand

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



28804_05A_250116_Ueberbauungsstand_Legende.png
28804_05A_250116_Ueberbauungsstand.jpg

Abb. 40 Überbauungsstand Bauzonen Schwerzenbach (GIS-ZH),
blau umrandet: Gebiet Langä Blätz

Optimale Flächennutzung Die Bestvariante sieht eine kompakte Anordnung von zwei genormten Fussballplätzen vor. Gemäss der BZO-Vorlage muss die Erschliessung des Fussballplatzes über das Areal Zimikerriet erfolgen. Der Nachweis ist im Rahmen des zugehörigen Gestaltungsplans zu erbringen (vgl. Gestaltungsplanpflicht Gebiet Zimikerriet).

Öffentliches Interesse Der bestehende regionale Richtplaneintrag für das Erholungsgebiet manifestiert das öffentliche Interesse an der Sportnutzung an diesem Standort.

Die Fussballplatznutzung am Standort Zimikerriet hat sich bisher bewährt. Mit der Erweiterung muss kein neues Angebot eingeführt werden. Vielmehr kann mit einer Erweiterung der Fläche um ca. 20 % ein bestehendes Angebot an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden.

Zusammenfassend wird die Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen durch die unterschiedlichen



Vorhaben im Gebiet Zimikerriet als recht-, zweck- und verhältnismässig beurteilt.

Ob langfristig im Rahmen einer regionalen Sportstättenplanung eine Redimensionierung oder Aufhebung des bestehenden Fussballplatzes im Zimikerriet vorgenommen werden soll, ist dannzumal auch in Bezug auf die Erreichbarkeit für Primarschüler zu überprüfen.

4.10 Arealüberbauungen

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

4.11 Gestaltungsplanpflicht

4.11.1 Allgemein

Gestaltungsplan als Instrument zur Qualitätssicherung (Art. 26 ^{bis})	Im Sinne der Qualitätssicherung dürfen die im Zonenplan entsprechend bezeichneten, von der Revision am stärksten betroffenen Gebieten nur mit einem Gestaltungsplan weiterentwickelt werden. Für eine differenzierte bauliche Verdichtung wird im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Sie bezweckt im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK) die Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu entwickeln und die markanten Dichtesprünge siedlungsverträglich und differenziert umzusetzen. In den dazugehörigen Bestimmungen werden die allgemeinen bzw. die gebietsspezifischen Zielsetzungen festgelegt. Mit dieser Pflicht zur vorgängigen Festsetzung des Gestaltungsplans kann die Gemeinde bei den anschliessenden Planungsarbeiten, im Sinne der Qualitätssicherung, weiterhin mitbestimmen. Der Gestaltungsplan dient dazu, lokale und übergeordnete Anforderungen an das Areal abzustimmen und eine bestmögliche Qualität zu erreichen. Gemäss § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die
---	--



Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

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

Exekutiver Gestaltungsplan Entspricht der Gestaltungsplan der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung, so kann er durch die Exekutive (Gemeinderat) festgesetzt werden (vgl. § 86 PBG).

Legislativer Gestaltungsplan Entspricht der Gestaltungsplan der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung nicht, muss er durch die Legislative (Gemeindeversammlung) festgesetzt werden.

Hochhäuser Ein Grund für die Erarbeitung eines legislativen Gestaltungsplans könnte die Zulassung von Hochhäusern sein. Diese sind gemäss Regelbauweise zwar nicht vorgesehen, entsprechen aber durchaus der angestrebten Transformation im Bahnhofsgelände.

Aufgrund der geltenden kantonalen Vorgaben (ortsbaulicher Gewinn, keine Mehrbeschattung von Wohnzonen oder Wohnnutzungen) sind sie nur vereinzelt bewilligungsfähig. Je nach Standort werden unterschiedliche Anforderungen an die städtebauliche Einordnung und den Bezug zum öffentlichen Raum gestellt. Die erforderlichen Nachweise sind für die spezifischen Standorte ausgehend von einem konkreten Vorhaben im Gestaltungsplanverfahren zu führen.

zweckmässige Unterteilung möglich Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete im Zentrumsbereich ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne pro Gebiet aufgestellt werden. Der Nachweis einer zweckmässigen Unterteilung ist mit dem ersten Gestaltungsplan in diesem Gebiet zu erbringen.

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

Bestandesgarantie Umnutzungen, Umbauten und Erweiterungen von Bauten und Anlagen sowie betrieblich nötige Neubauten von Unternehmen, welche vor Inkrafttreten der neuen Gestaltungsplanpflicht rechtmässig erstellt wurden, können gestützt auf die



Bestandesgarantie bewilligt werden, ohne dass die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst wird.

Mobilitätskonzept Gemäss dem Kommunalen Richtplan Verkehr sind die negativen Auswirkungen des erwarteten Verkehrs zu minimieren. Im Rahmen des Gestaltungsplan ist daher der Nachweis für eine nachhaltige und optimierte Mobilität zu erbringen. Die erforderlichen Inhalte sind im Anhang A.3 der Parkplatzverordnung definiert. Die Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts gilt für alle Gestaltungspläne, d.h. nicht nur für diejenigen mit einer Gestaltungsplanpflicht.

Mit den mobilitätslenkenden Massnahmen wird angestrebt, die Verkehrsmittelwahl dahingehend zu beeinflussen, einen möglichst niedrigen Parkfeldbedarf und gleichzeitig ein bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot zur Bewältigung der zu erwartenden Mobilitätsbedürfnisse zu gewährleisten. Dies in Abstimmung auf das Angebot an Verkehrsmitteln in der Umgebung. Zu diesem Zweck gelten verschärfte Vorgaben betreffend Anzahl zulässiger Parkfelder. Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Bahnhof Nord, Bahnstrasse und Bahnhof Süd, die im Parkplatzreduktionsgebiet A liegen, bedeutet das für die Anzahl zulässiger Parkplätze 40 % des Grenzbedarfs (d.h. ca. 0.4 PP / Whg.) und für die Gebiete Zimikerriet und Langä Blätz (Parkplatzreduktionsgebiet B) 55 % des Grenzbedarfs (d.h. ca. 0.55 PP / Whg.).

Zweck
(Art. 26^{ter} Abs. 1 lit. a-f) Die BZO legt die Zweckbestimmungen im Allgemeinen fest. Die Liste aus der BZO ist nicht abschliessend, denn ein Gestaltungsplan kann noch weitere Zwecke erfüllen. Nachfolgend werden die Zweckbestimmungen der BZO erläutert:

Differenzierte Entwicklung Die Weiterentwicklung bestehender Gebiete ist anspruchsvoll. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die markanten Dichtesprünge siedlungsverträglich und differenziert umgesetzt werden. Unterschiedliche Vorstellungen betreffend Umsetzungszeitpunkt und damit verbundene Etappierungen, ein sich veränderter Kontext sowie qualitative Zielsetzungen stellen hohe Anforderungen an die Bauvorhaben. Auch Bestrebungen, bestehende Gebäude nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln, steigern die Komplexität der Vorhaben. Mit einem Gestaltungsplan sollen massgeschneiderte Lösungen sichergestellt bzw. ermöglicht werden.

Übergang zu angrenzenden Gebieten Die neuen Grundmasse erlauben grössere Bauvolumen. Bei der Setzung neuer Baukörper sind stets angemessene Übergänge zu angrenzenden Gebieten sicherzustellen, insbesondere dort, wo die neuen Überbauungen an kleinmassstäbliche Bebauungsstrukturen grenzen.



Nachhaltigkeit	Es sind Planungen gefordert, die einen schonungsvollen Umgang aller Ressourcen vorsehen. Bei der Beurteilung und Interessenabwägung orientiert sich der Gemeinderat an bewährten Konzepten wie beispielsweise dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS.
Wohnlichkeit bzw. Wohnqualität	Die Wohnlichkeit bzw. Wohnqualität ist von vielfältigen Aspekten wie bspw. Dichteverteilung, Freiraumqualität, Wohnqualität, Belichtung und Anordnung der Nichtwohnnutzung abhängig. Deshalb eignen sich qualifizierte Konkurrenzverfahren sehr, im direkten Vergleich verschiedener Lösungen diejenige auszuwählen, welche die Anforderungen insgesamt am besten erfüllt.
Besonders gute Gestaltung und Gesamtwirkung	Für die Bauten, Anlagen und Umgebung muss, in Bezug auf das eigene Areal und die Nachbarschaft, eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden. Damit werden für die von planerischen Massnahmen betroffenen Gebieten höhere Anforderungen gestellt, als in der Regelbauweise zu erreichen sind. Für die Beurteilung der besonders guten Gesamtwirkung bestehen für die Gemeinde zwei Möglichkeiten, die in einem Reglement gemäss Art. 25 Gemeindeordnung zu definieren sind: • Durchführung eines qualifiziertes Konkurrenzverfahrens (Testplanungen, Studienaufträge, Projektwettbewerbe, etc.) Die Durchführung nach den Bedingungen gemäss oder in Anlehnung an SIA-Norm 142/143 qualifiziert ein Konkurrenzverfahren. • Beratung durch eine Fachkommission Beizug von externen Fachpersonen zur Beratung des Gemeinderats bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen und Bauvorhaben. Ein Orientierungsrahmen bezüglich relevanter Kriterien für die Beurteilung bietet § 71 Abs. 2 PBG im Zusammenhang mit Arealüberbauungen, die ebenfalls erhöhten Anforderungen zu entsprechen haben. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, b) kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, c) Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie ökologischer Wert der Begrünung, d) Wohnlichkeit und Wohnhygiene, e) Versorgungs- und Entsorgungslösung, f) Art und Grad der Ausrüstung, g) Berücksichtigung des Lokalklimas.



Kommunale Freiräume	Die kommunalen Freiräume und Verbindungswege gilt es zu berücksichtigen (z.B. Richtplan, REK, Freiraumkonzept Chimli-bach). Die im REK ausgewiesenen Freiräume sind schematisch. Die konkrete Lage, Grösse und Gestaltung der Freiräume werden im Rahmen der einzelnen Gestaltungsplänen, abgestimmt auf konkrete Planungsvorhaben, konkretisiert.
Hitzeminderung und Biodiversität	Der massgebende Indikator für die Hitzeminderung ist die Temperatur. Erhöhte Temperaturen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Die Temperatur wird beeinflusst von der Durchlüftung, von Verdunstungsoberflächen, von der thermischen Abstrahlung von Oberflächen und von der gebäude- und verkehrsbedingten Abwärme. Während die Luftzirkulation unter anderem abhängig von den Gegebenheiten am spezifischen Standort ist, sind andere Wirkungsbereiche wie die Förderung von Verdunstungsoberflächen oder die Minimierung der thermischen Abstrahlung standortungebunden. Das Thema Lokalklima ist bei Planungen und Projektierungen frühzeitig zu berücksichtigen. Deshalb sind im Gestaltungsplan neben den allgemeingültigen Bestimmungen zur Ökologie geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung sichern, wie z.B.: • Entsiegelung • Beschattung durch Bäume mit genügend Wuchshöhe • Nutzung von Wasserflächen • Oberflächliche Versickerung von Regenabwasser • Oberflächengestaltung • Vertikalbegrünung Die oberflächliche Versickerung von Regenabwasser ist – auch bei weniger geeignetem Untergrund – konsequent umzusetzen, auch wenn nur ein Teil des anfallenden Regenabwassers versickert werden kann (vgl. auch AWEL-Vollzugshilfe «Richtlinie und Praxishilfe Regenabwasserbewirtschaftung»).
Zweck je Gebiet (Art. 26 ^{ter} Abs. 2-6)	Neben den allgemeinen werden basierend auf dem REK auch gebietsspezifische Zweckbestimmungen festgelegt.

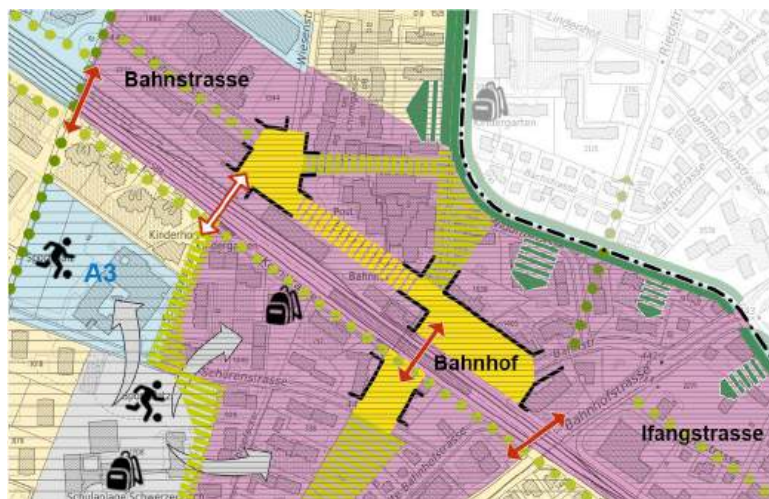


4.11.2 Bahnhof Nord

Art. 26^{ter} Abs. 2 Die Festlegungen im Gebiet Bahnhof Nord bezwecken:

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

Raumsicherung Fuss- und Velowege Die Etablierung der kommunalen Fuss- und Velowege inkl. der Raumsicherung für die im regionalen Richtplan definierten Verbindungen des kantonalen Velonetzplans sowie der Freiräume entlang des Chimlibachs gemäss kommunalem Richtplan Verkehr sind zentral für den Entwicklungsprozess. Die Ortsteile in Schwerzenbach sollen durch ein durchgehendes Netz miteinander und übergeordnet verknüpft werden. Die angrenzenden Areale können von dem, durch das Freiraumkonzept, aufgewerteten Chimlibach profitieren. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind die Einbindung der Freiräume und das Wegenetz zu sichern. Im Gebiet Bahnhof Nord wird beabsichtigt, dass sich der Bahnhofplatz über einen zentrumsbezogenen Freiraumkorridor in Richtung Widumstrasse zum Chimlibach hin öffnet.



28804_05A_210921_KRV_StandGenehmigung
28804_05A_REK_Gesamtkarte_Bahnhof_Nord.jpg

Abb. 41 Links: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Karte Fussverkehr

Abb. 42 Rechts: Ausschnitt Gesamtkarte REK, Gebiet Bahnhof Nord



Sozialverträglichkeit Es ist – soweit möglich – eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers und eine angemessene Etappierung sicherzustellen. Sowohl die bauliche Verdichtung als auch die Zunahme der Bevölkerung wirken sich auf das soziale Gefüge und das Zusammenleben in den Quartieren aus. Um eine sozialverträgliche Entwicklung zu erreichen, muss sozialen Verdrängungs- und Entmischungsprozessen entgegengewirkt werden.

Bauliche Transformationsprozesse in grösseren bewohnten Arealen beinhalten stets Risiken bezüglich potenzieller sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse. In Anbetracht der Bevölkerungszusammensetzung ist einer sozialverträglichen Transformation des Gebiets hohe Bedeutung beizumessen. Insbesondere eine allfällige Etappierung, um zumindest einem Teil der Bewohnerinnen und Bewohner ein Umziehen in die neu erstellten Wohnungen zu ermöglichen, kann in einem Gestaltungsplan geregelt werden.

Weiter können folgende Faktoren¹¹ relevant sein:

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

Fachperson Sozialraum Je nach Situation und Ausgangslage ist es angezeigt, in der Gebietsplanung für die Beurteilung dieser Faktoren eine Fachperson Sozialraum beizuziehen. Je nach Situation kann in den Gestaltungsplänen im Sinne der Sozialverträglichkeit ein Anteil für preisgünstiges Wohnen definiert werden.

4.11.3 Bahnstrasse

Gebiet Bahnstrasse
(Art. 26^{ter} Abs. 3) Im Gebiet Bahnstrasse ist neben den allgemeinen Zweckbestimmungen, der Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnstrasse auch der Raum für die Unterführung Schulstrasse (westlich des Bahnhofs, roter Pfeil im Plan) zu sichern. Die geplante Unterführung soll für Fuss- und auch Velofahrer durchgängig sein und stellt die Verbindung der Freiraumkorridore nördlich und südlich des Bahnhofs sicher. Die Anbindung des Perrons an einem dritten Punkt verbessert die Verteilung der Fussgängerströme im

¹¹ Basierend auf: Stadtentwicklung Zürich; Leitfaden Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten, 2015



Hinblick auf den Ausbauschritt STEP 2035¹² und verkürzt die Distanz zum Arbeitsplatzgebiet Eich.

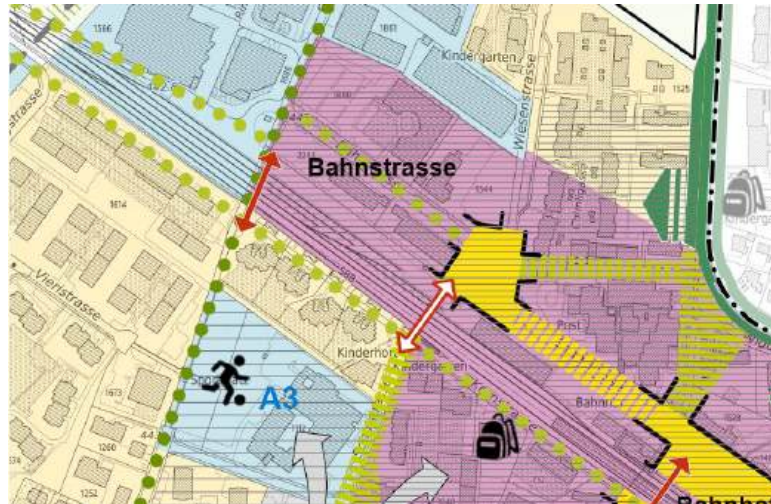


Abb. 43 Links: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Karte Fussverkehr

Abb. 44 Rechts: Ausschnitt Gesamtkarte REK, Gebiet Bahnhof Nord

4.11.4 Bahnhof Süd

Gebiet Bahnhof Süd
(Art. 26ter Abs. 4)

Im Rahmen eines Gestaltungsplans gilt es die qualitativen Aspekte der Mischnutzung planungsrechtlich zu sichern. Von grosser Bedeutung sind dabei die Erdgeschossnutzungen und deren Anbindung an den öffentlichen Raum. Der Raum für einen grosszügigen Zugang zur Unterführung Bahnhof Mitte ist zu sichern. Es ist eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers sicherzustellen (vgl. Kap. 4.11.2).

¹² ZVV. Zürcher S-Bahn im Jahr 2035, Präsentation 22. November 2018. Zugriff: 26.02.19. (https://www.zvv.ch/zvv-assets/ueber-uns/projekte/step2035/praesentation_zvv_step_2035.pdf)

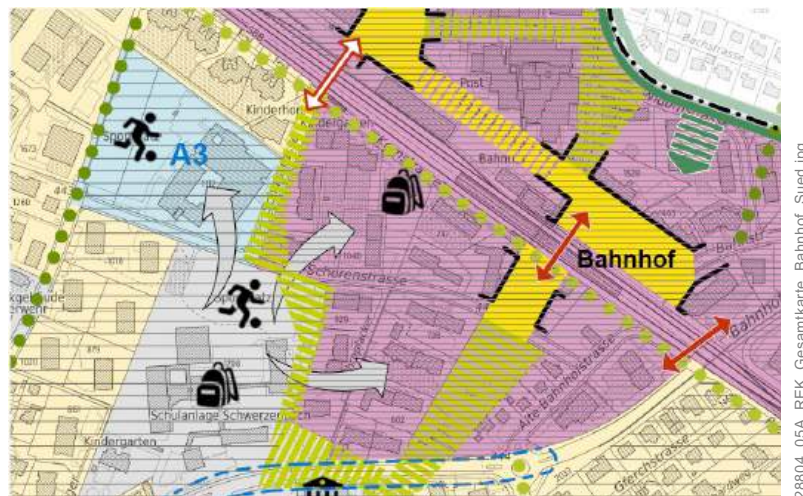


Abb. 45 Ausschnitt Gesamtkarte REK, Gebiet Bahnhof Süd

4.11.5 Zimikerriet

Revitalisierung und Umlegung des Guntenbachs	Im Jahr 2003 hat die Baudirektion des Kantons Zürich ein Projekt für Revitalisierung und Umlegung des Guntenbachs auf die Schwerzenbacher Seite ausgearbeitet. Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurden im Frühjahr 2024 die Varianten für die Verlegung und Renaturierung des Guntenbachs untersucht.
Erschliessung der Fussballplätze	Die Arealentwicklung ist auf dieses Vorhaben sowie auf die Erschliessung der Fussballplätze (vgl. Kap. 4.9), welche nicht über die Landwirtschaftszone erschlossen werden können, abzustimmen.
Anteil an Nicht-Wohnnutzung	Um den hohen Ansprüchen betreffend Lärm zu entsprechen und um die Nutzungsvielfalt zu erhöhen, ist ein Anteil an Nicht-Wohnnutzung von min. 10 % und max. 20 % festgelegt. Denkbar sind Flächen für Dienstleistung und Gewerbe oder beispielsweise Nutzungen für den Fussballplatz. Im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgt eine nutzungskonforme ES-Zuordnung je Baubereich, wobei sämtliche relevante Lärmarten (Bahnlärm, Industrie- und Gewerbelärm – relevant ist insbesondere der Recyclingbetrieb der Schneider Umweltservice AG – sowie Sportlärm) zu berücksichtigen sind.
Abschirmung Areal durch Gebäudeschicht	Entlang der Bahnlinie sind zur Wahrung eines städtebaulichen Spielraums und zu Gunsten eines nutzungsgerechten Lärmschutzes 7 Vollgeschosse zulässig (vgl. Kap. 4.5). Eine Analyse der Lärmsituation kam zum Schluss, dass die wichtigste Massnahme zur Einhaltung der Lärmvorschriften die Abschirmung des Areals durch die erste Gebäudeschicht sei. Dabei ist nicht



zwingend ein durchgehender Lärmriegel erforderlich. Die Baukörper können im Sinne eines aufgelösten Blockrands unterbrochen werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die Baubereiche und damit die Gebäudelängen zu konkretisieren. Des Weiteren ist die Höhenentwicklung aufzuzeigen. Denkbar ist es beispielsweise, die Enden in der Höhe abzusetzen, um eine optisch aufgelockerte Situation zu erzielen.

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



Abb. 46 Ausschnitt Gesamtkarte REK, Gebiet Zimikerriet

Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen Mit der Umzonung in eine Zone WG5 ist ein planungsbedingter Vorteil im Sinne von Raumplanungsgesetz und Mehrwertausgleichsgesetz verbunden. Da nebst dem Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts weitere Punkte zwischen Grundeigentümerschaften und Gemeinde zu regeln sind, haben die Parteien einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen (vgl. Beilagen zum Planungsbericht). Mit dem städtebaulichen Vertrag sollen unter anderem die Voraussetzungen geschaffen werden, um im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens Ausgleichsleistungen in Form von Sachleistungen vereinbaren zu können.

Auf Basis zweier Schätzungen wurde ein Mehrwert von CHF 37'284'000.-¹³ festgelegt.

4.11.6 Langä Blätz

Übergang zu angrenzenden
Quartiere

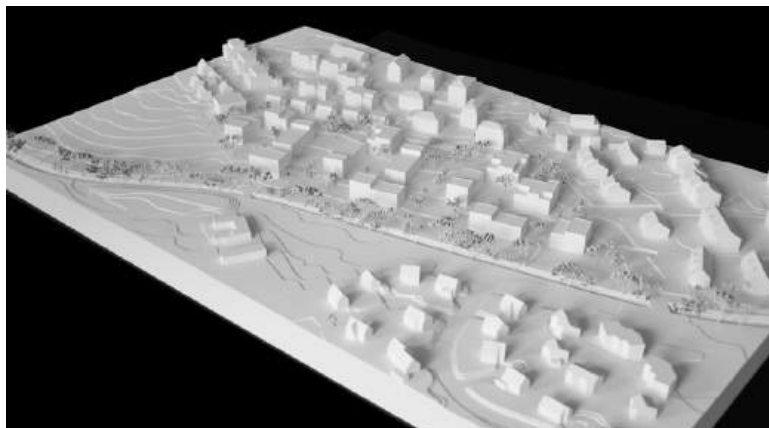
Die an das Gebiet Langä Blätz angrenzende, feingliedrige Bebauungsstruktur gilt es bei der Überbauung des Areals zu berücksichtigen. Neben der Baustruktur ist die Erschliessung für das gesamte Areal sicherzustellen.

Erschliessung / Quartier-
plan Widacher

Es ist eine geeignete Erschliessung für das ganze Gebiet Langä Blätz sicherzustellen. Auf jeden Fall gilt es den rechtskräftigen Quartierplan Widacher zu berücksichtigen, der im Jahr 2003 wurde der Quartierplan Widacher erarbeitet und am 12. Juni 2003 von der Baudirektion genehmigt wurde (BDV 607/2003). Dieser Er gilt unabhängig der BZO-Revision, d.h. er behält seine Gültigkeit und ist die Basis für den aufzustellenden Gestaltungsplan. Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Langä Blätz sieht der Quartierplan bereits vor, dass das grosse Grundstück Kat. Nr. 2062 einerseits südlich höchstens mit einer Bautiefe von 40 m über die Schossackerstrasse, andererseits nördlich über die Grabenstrasse erschlossen wird. Mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis zu erbringen, dass nicht mehr Wohneinheiten via Schossackerstrasse erschlossen werden, als 2003 im Quartierplan Widacher angenommen wurde. Damit wird sichergestellt, dass auf der Schossackerstrasse, die unter anderem als Schulweg genutzt wird, kein erheblich höheres Verkehrsaufkommen generiert wird, als im Quartierplan angenommen wurde. Ein Grossteil des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets Langä Blätz ist über die Grabenstrasse zu erschliessen.

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

¹³ Daraus resultiert eine Mehrwertabgabe (Ausgleichsleistung) von CHF 14'713'600.-



25754_12A_170425_LangaeBlaetz_Projekt ADP

Abb. 47 Modellfoto Studienauftrag Langä Blätz (2017), Vorschlag ADP

- Kaltluftströme** Die Kaltluftsysteme sind für die Kühlung des Siedlungsgebiets sehr wichtig. In Schwerzenbach besteht eine massgebende Kaltluftleitbahn (vgl. Abb. 25). Sie verläuft entlang des Chimlibachs und quert das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Langä Blätz. Die Stellung der Bauten sowie deren äusseren Abmessungen können diesen Kaltluftstrom und seinen Wirkungsbereich in nördlich angrenzenden Gebieten beeinflussen, weshalb er in der Gebietsplanung angemessen zu berücksichtigen ist. Es gilt das Prinzip der Verhältnismässigkeit.
- Objektschutz** Der Hochwasserschutz kann teilweise durch Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen des Revitalisierungsprojektes für den Chimlibach gewährleistet werden: Mit den baulichen Massnahmen am Chimlibach wird der Hochwasserschutz jedoch nur bis zu einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) hergestellt. Objektschutzmassnahmen sollten auf ein HQ300 ausgelegt werden, weshalb die Gestaltungsplanpflicht auch die Zielsetzung zum Objektschutz enthält. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind Personen und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen auf ein tragbares Mass zu reduzieren.

4.11.7 Ifang

Erschliessung

Für das Gebiet Ifang (im REK Ifangstrasse) ist die Arealerschliessung und die räumliche Anbindung an den Bahnhof von zentraler Bedeutung. Die erschliessungstechnische Ausgangslage ist anspruchsvoll.

Kooperative Planung
mit Volketswil

Für eine gesamthafte, langfristige Arealentwicklung ist ein Freiraum- und Erschliessungskonzept anzustreben. Das Konzept ist mit dem Gebiet Grossriet (Übergangsgebiet Industriestrasse) der Gemeinde Volketswil abzustimmen. Grundlagen bilden die Vertiefungsstudie Volketswil-Schwerzenbach, der kommunale Richtplan Verkehr sowie die kürzlich initiierte kooperative Planung zwischen betroffenen Grundeigentümerschaften und den beiden Ortsgemeinden.



28804_05A_210921_KRV_StandGenehmigung
28804_05A_REK_Gesamtkarte_Ifang.jpg

Abb. 48 Links: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Karte Fussverkehr

Abb. 49 Rechts: Ausschnitt Gesamtkarte REK, Gebiet Ifang



4.12 Ergänzende Bauvorschriften

4.12.1 Anreiz Energieeffizienz

BMZ für dem Energiesparen dienenden Bauteile

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

4.12.2 Verankerung der Naturgefahrenkarte

Hochwasserschutz (Art. 33^{bis})

Im Gemeindegebiet sind Bauten und Anlagen durch Hochwasser gefährdet. Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kap. 3.11 kantonalen Richtplan).

4.12.3 Dachgestaltung

Verbot Tonnendächer (Art. 34^{bis})

Tonnendächer sind aus Sicht des Ortsbids nicht erwünscht und somit in sämtlichen Zonen nicht zulässig.

4.12.4 Spiel- und Erholungsflächen

Anteil an Grünflächenziffer (Art. 37 Abs. 1)

In Zonen mit einer Grünflächenziffer (vgl. Kap. 4.13) ist ein Teil der Grünfläche der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- und Erholungsflächen anzulegen. Die Materialisierung der Spiel- und Erholungsfläche hat den Kriterien der Grünfläche zu entsprechen. Ist dies nicht der Fall, ist eine angemessene Masse an Spiel- und Erholungsflächen zusätzlich zu sichern.

4.12.5 Abstell- und Nebenräume

Kinderwagen und FäG (Art. 38 Abs. 1)

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



4.12.6 Ökologie und Biodiversität

Begrünungspflicht	Die vorliegende Teilrevision der BZO verfolgt Ziele zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet. Der am 1. Dezember 2024 in Kraft gesetzte § 238a PBG sieht eine Begrünungspflicht des Gebäudeumschwungs vor und stellt höhere Anforderungen an diese. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen. Die Vorschrift ist direkt anwendbar. Die Gemeinde Schwerzenbach erlässt zusätzliche ausführende Bestimmungen.
Allgemeine Anforderung an die Grünflächen (Art. 40 ^{quater})	Es wird eine neue Vorschrift eingeführt, wonach vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind und die invasiven Neophyten verbietet. Auf statische Verweise wie die «schwarze Liste» wird verzichtet. Die Anforderungen gelten für alle Zonen, wodurch Art. 11 Abs. 7 BZO (Kapitel Kernzonen) obsolet und gestrichen wird.
Flächen für den ökologischen Ausgleich (Art. 40 ^{quinquies})	Teile der Umgebungsgestaltung sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und dauerhaft zu erhalten. Damit entsprechende Massnahmen konzeptioneller Teil der Umgebungsgestaltung werden, sind diese bereits im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Als Arbeitshilfe für Bauwillige und Planende während der Projektierung prüft die Gemeinde, einen Leitfaden zum Thema ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet bereitzustellen.
Dachbegrünung (Art. 40 ^{sexies})	Basierend auf § 76a PBG wird die Dachbegründungspflicht eingeführt und die Qualität der Begrünung geregelt. Demnach wird eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung vorgeschrieben. Entscheidend für den ökologischen Wert ist neben der Wahl von einheimischen, standortangepassten Arten und Sorten auch eine hohe Pflanzen- und Strukturvielfalt (kleinräumiger Wechsel von. Möglichst vielfältigen Vegetationsstrukturen, hoher Blütenreichtum, Sand- und Kiesbereiche, Totholz, Steinhäufen, modellierte Oberflächen, Wasserflächen etc.). Sowohl extensiv als auch intensiv begrünte Dächer können ökologisch wertvoll ausgestaltet sein. Ein wesentlicher Vorteil der intensiven Dachbegrünung liegt darin, dass die Temperatur- und Feuchteverhältnisse ausgeglichen sind und mehr Wurzel- und Bodenlebensraum zur Verfügung steht. Gemäss der kantonalen Umsetzungshilfe zum § 76a PBG gelten Dächer mit einer Neigung bis zu 10° als Flachdach. Die



Begrünungspflicht soll auch für Flachdächer von Nebengebäuden wie Garageneinfahrten oder Garagengebäude ab einer Grösse von 10 m² gelten, weshalb dies in der Bauordnung ausdrücklich geregelt wird. Kleinere Bauten wie gedeckte Veloständer für rund 4 Velos sind von der Regelung damit ausgenommen.

Umgang mit Siedlungsrand (Art. 40^{septies}) Der Gestaltung des Siedlungsrandes ist eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere dem Gürtel südlich der Greifenseestrasse in Richtung Schutzgebiet Greifensee kommt diesbezüglich eine hohe Bedeutung zu.

Lichtemissionen (Art. 40^{octies}) Lichtverschmutzung ist die künstliche Aufhellung des Nachthimmels mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf Menschen, Tiere und Umwelt. Das Umweltschutzgesetz Art. 11 Abs. 2 verlangt, dass Lichtemissionen vorsorglich durch Massnahmen an der Quelle so weit zu begrenzen seien, als dies technisch, betrieblich und wirtschaftlich möglich sei.¹⁴ Grundsätzlich sind Beleuchtungen von oben nach unten vorzusehen. Im Vollzug wird u.a. zu erwägen sein, Leuchtreklamen in den Nachtstunden zeitlich zu begrenzen. Dabei gilt es den spezifischen Nutzungen Rechnung zu tragen. So sind beispielsweise Öffnungszeiten von Gastronomiebetrieben zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage kann u.a. die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des Bundesamts für Umwelt (BAFU) 2011 beigezogen werden. Zeitgleich mit dieser Vollzugshilfe wurde das Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» publiziert. Darin ist festgehalten, dass der Schutz vor Lichtimmissionen verbindlich in den Zonenordnungen geregelt werden kann.

¹⁴ Hinweis: Derzeit wird eine PBG-Revision zum Thema «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (inkl. Änderung des Strassengesetzes)» diskutiert.



4.13 Anpassung der Begriffe gemäss PBG

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

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

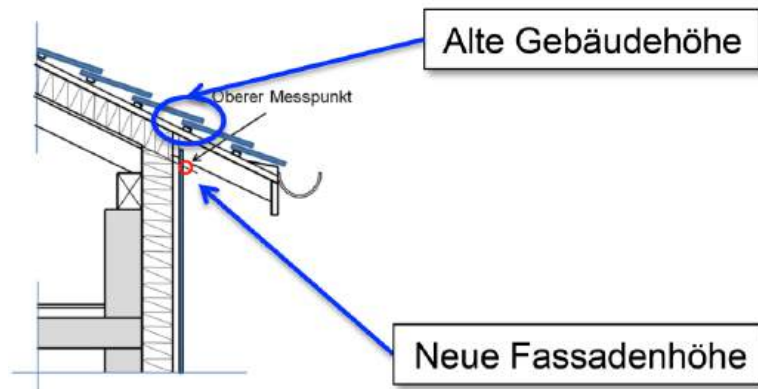
bisher	neu
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Unterscheidung in Dachgeschoss und Attikageschoss
Gesamtnutzfläche	Anrechenbare Geschossfläche inkl. Flächen in Dachgeschossen
Massgebliche Grundfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche

Tab. 3 Übersicht Baubegriffe gemäss PBG

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

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

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



26124_13A_171018_ZHK_IVHB_V7.pdf

Abb. 50 Mesweise Fassadenhöhe

Definition Grünflächenziffer Mit der Anpassung des PBG infolge der Harmonisierung der Baubegriffe ist die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Anrechenbare Flächen § 257 Abs. 2 PBG regelt abschliessend, welche Flächen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Anforderungen an die anrechenbaren Flächen sind für die Grünflächenziffer höher als diejenigen an die Freiflächenziffer. Erforderlich ist demnach ein natürlicher Bodenaufbau oder zumindest eine angemessene Humusierung, welche das Gedeihen der Bepflanzung gewährleistet. Sickerfähige Abstellflächen, Steingärten und Terrassen gelten nicht als Grünflächen. Die Beibehaltung der bisherigen Ziffer entspricht auf Grund der neuen Messweise einer leichten Verschärfung (vgl. Industriezonen).

Für die neuen Zonen wird eine Grünflächenziffer GFZ eingeführt. Für die bestehenden Zonen ohne Grünflächenziffer werden mit der vorliegenden Teilrevision keine Änderungen vorgenommen. Es gilt betreffend Spiel- und Erholungsflächen weiterhin Art. 37 BZO.



Grünflächenziffern Entsprechend dem urbanen Bahnhofsumfeld mit publikumsorientierten Erdgeschossen wird in den Zentrumszonen eine Grünflächenziffer von 20 % vorgesehen. Strassenseitig sind die Parzellen meist mit einer öffentlichen Vorzone ausgestaltet. Rückwärtig oder im Innenhof ist mehrheitlich begrünter Freiraum vorzusehen.

In Anlehnung an die Siedlung Im Vieri ist für die neue Zone WG5 eine Grünflächenziffer von 40 % vorgesehen. Sie stellt ein attraktives Siedlungsumfeld sicher und leistet einen Beitrag an die Siedlungsökologie. Das Areal im Vieri weist eine Grundstücksfläche von 26'727 m² und eine Grünfläche von ca. 11'800 m² auf. Dies entspricht einer Grünflächenziffer von ca. 45 %. Eine Bebauungsstudie für das Gebiet Zimikerriet zeigte auf, dass dieses Mass umsetzbar ist.

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

Übersicht Grünflächenziffern Die Ziffern können in der nachstehenden Übersicht entnommen werden:

- | | |
|--------------------|------|
| • Z7, Bahnhof Nord | 20 % |
| • Z6, Bahnhof Süd | 20 % |
| • WG5, Zimikerriet | 40 % |
| • W3L, Langä Blätz | 50 % |

Dach und Attikageschosse Bisher galten Attikageschosse als «Dachgeschosse über Flachdächern». Dachgeschosse werden neu als «Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1.5 m» bezeichnet. Das Dachprofil muss ab dem Kniestock eine Neigung von 45° einhalten.

Attikageschosse sind neu «auf Flachdächer aufgesetzte, zusätzliche Geschosse» Sie müssen auf den fiktiven Traufseiten (i.d.R. die längere Fassadenseite) um das halbe Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. Bisher mussten Attikageschosse unterhalb einer Profillinie liegen, die ab dem Schnittpunkt des obersten Vollgeschosses in einem 45°-Winkel verlief.

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

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

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

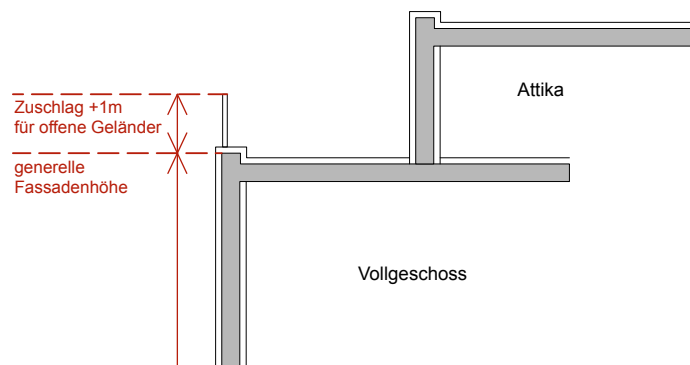


Abb. 51 Zuschlag für offene Geländer



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

Gesamtnutzfläche (Art. 35) Bezugsgrösse für Vorgaben zum Gewerbeanteil (Art. 17 und Art. 19bis BZO) sowie zum Anteil preisgünstigem Wohnraum (Art. 17 BZO) ist die Gesamtnutzfläche GNF. Aus diesem Grund wird der Begriff in Art. 35 BZO definiert.

Dachaufbauten Dachaufbauten sind neu auf $\frac{1}{2}$ der traufseitigen Fassadenlänge zulässig. Dies aus dem Grund, dass der zugehörige § 292 PBG entsprechend angepasst wurde und die BZO keine Verschärfung vorsieht.

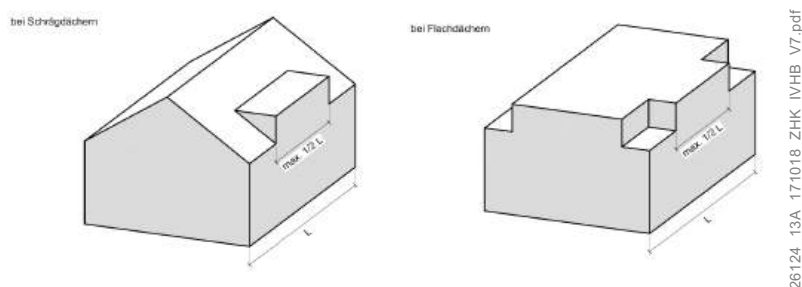


Abb. 52 Dachaufbauten bei Dachgeschossen
Abb. 53 Dachaufbauten bei Attikageschossen

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



5 MEHRWERTPROGNOSE

Auszug Merkblatt Kanton Zürich¹⁵

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

Erfolgt der Ausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrags wie beim Gebiet Zimikerriet, wird gemäss § 11 Abs. 1 MAV keine Mehrwertprognose erstellt.

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

Aufgrund des erst an der vorberatenden Gemeindeversammlung angenommenen Antrags, die Umzonung des Gebiets Ifang in die Vorlage aufzunehmen, wurde die Gesamtprognose im Nachgang der vorberatenden Gemeindeversammlung entsprechend angepasst.

Innenentwicklung Die von der Gemeinde ermittelte Prognose wird im Anhang des Berichts eingefügt (A3).

Es ist folgender Disclaimer zur Mehrwertprognose aufzuführen:

- Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.¹⁶
- Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken

¹⁵ Ausführungen aus dem Merkblatt zum Planungsbericht des Kantons Zürich

¹⁶ Exkl. Gebiet Zimikerriet, vgl. oben
Für das Gebiet Zimikerriet siehe Kap. 4.10.5 und städtebaulicher Vertrag (Beilage)



100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

- Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



6 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

6.1 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

6.1.1 Stossrichtung

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

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

6.1.2 Bauliche Dichte und Hochhäuser

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

Die Revisionsvorlage legt für das Zimikerriet im Grundsatz eine fünfgeschossige Zone - entlang der Gleisanlage sind 7 Vollgeschosse möglich - mit einer BMZ von $3.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fest. Die minimale BMZ für fünfgeschossige Zonen gemäss Kap. 2.6.3 des regionalen Richtplans von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wird somit erreicht.

Gemäss regionalem Richtplan ist auch im Gebiet nördlich der Grabenstrasse (Zonen W1D und W2) eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Eine Transformation des Gebiets ist im Sinne der langfristigen Gemeindeentwicklung (vgl. Abb. 27). Eine zeitgleiche Umstrukturierung zusammen mit den Gebieten im nahen Bahnhofsumfeld, auf welche die vorliegende Revisionsvorlage fokussiert, wird aber als nicht ortsverträglich eingeschätzt. Der Spielraum für die Entwicklung dieses Gebiets wird für die nächste Generation offengelassen.

Bei der Festlegung im regionalen Richtplan zu den baulichen Dichten (vgl. Kap. 2.2 und Abb. 8) handelt es sich um Festlegungen, die als schematische Signatur dargestellt sind. Die Vorgaben dienen grösstenteils als Richtschnur der vorgenommenen Umzonungen. Mit der Weiterentwicklung der genannten Gebiete inkl.



den Überlegungen zur ortsplanerischen Gesamtsicht werden die regionalen Zielvorgaben insgesamt als erfüllt erachtet.

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

6.1.3 Nutzungsdichte

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

Umstrukturierungsgebiete Die heutige Nutzungsdichte im Zentrumsgebiet (inkl. Ifang, ohne Gebiet Gestaltungsplan «Ifang-Park») liegt nördlich des Bahnhofs bei rund 80 Köpfe/ha und südlich des Bahnhofs bei rund 125 Köpfe/ha. Die Revisionsvorlage sieht eine Nutzungsdichte zwischen 220 und 230 Köpfe/ha vor. Das Zimikerriet (WG5) wird zukünftig eine Nutzungsdichte von ca. 200 Köpfe/ha aufweisen. Somit werden in diesen Gebieten die Ziele der regionalen Richtplanung erreicht (Dichtestufe «hohe Nutzungsdichte», 150–300 Köpfe/ha).

Im Langä Blätz werden ca. 80 Köpfe/ha angestrebt, was ebenfalls den übergeordneten Zielgrösse entspricht («geringe Nutzungsdichte», 50–100 Köpfe/ha).

Von der Revision nicht betroffene Gebiete Das gesamte Siedlungsgebiet nördlich der Bahnlinie ist der Dichtstufe «hohe» Nutzungsdichte mit der Zielvorgabe von 150–300 Köpfe/ha zugeordnet (vgl. Abb. 9). Die heutige Nutzungsdichte von 130 Köpfe/ha wird mit der Revision auf rund 180 Köpfe/ha erhöht werden, womit die Zielvorgabe knapp erreicht wird.

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

Ebenfalls als Gebiet in der Dichtestufe «hohe Nutzungsdichte» ist im regionalen Richtplan das Gebiet Bahnhofstrasse bezeichnet (Zonen W3 und W4). Im Zusammenhang mit der von der Gemeindeversammlung zurückgewiesenen Vorlage im Jahr 2022 wurde



festgestellt, dass eine Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet auf geringe Akzeptanz stösst. Zu Gunsten der grundsätzlichen Stossrichtung der Revisionsvorlage und damit der Innenentwicklung im nahen Bahnhofsumfeld wird auf eine Umzonung in diesem Gebiet verzichtet und eine Abtreppung der Zonen vom Zentrum nach Süden hin bleibt erhalten.

Im Gebiet nördlich der Grabenstrasse (Zone W1D und W2) werden die regionalen Vorgaben («hohe Nutzungsdichte», 150–300 Köpfe/ha) nicht erreicht. Die BZO-Teilrevision geht hier von einer Nutzungsdichte von < 100 Köpfen/ha aus. Anreize für eine Weiterentwicklung des Gebiets werden zu einem späteren Zeitpunkt gesetzt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt «Bauliche Dichte»).

6.1.4 Mindestanteile Wohn- und Arbeitsnutzungen

Gewerbeanteil Die regionalen Mischgebiete Nr. 29 und Nr. 30 sowie das regionale Zentrumsgebiet Nr. 9 liegen in der Gemeinde Schwerzenbach (vgl. Kap. 2.2 und Abb. 6). Der regionale Richtplan schreibt in den Misch- und Zentrumsgebieten Wohn- und Gewerbeanteile von je mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche GNF vor.

In der Zentrumszone 7 nördlich der Bahnleihe wird dieser Vorgabe mit entsprechendem Mindestanteil für Wohn- und Arbeitsnutzung Rechnung getragen.



Abb. 54 Auszug Zonenplan Vorlage Teilrevision im Perimeter regionales Mischgebiet 30



Teilgebiet in Abb. 54	Zone (inkl. Gewerbe- anteil)	max. Ge- schossfläche (m ²) ¹⁷	min. Ge- schossfläche Arbeiten (m ²)
1	I2: 100 %	21'510	21'510
2	Z7: 25 %	18	4
3	Z7 (GP Bahnstr 23+25)	8'045	8'045
Total		29'573	29'559 (100 %)

Tab. 4 Gewerbeanteil Mischgebiet Nr. 30

Der Gewerbeanteil für die Zentrumszone Z6 wird auf 20 % angesetzt. Die Auswertung zeigt, dass mit der Revisionsvorlage für das Mischgebiet Nr. 29 gesamthaft ein Gewerbeanteil von 29 % erreicht wird. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Bahngeleise innerhalb des Mischgebiets liegt und den Zonen Z7 und I2 zugewiesen ist.



Abb. 55 Auszug Zonenplan Vorlage Teilrevision im Perimeter regionales Mischgebiet 29a

¹⁷ Quelle: GFL-Statistik2022, ARE ZH

Teilgebiet in Abb. 55	Zone (inkl. Gewerbe- anteil)	max. Ge- schossflä- che (m ²) ¹⁸	min. Ge- schossfläche Arbeiten (m ²)
1	W3: 0 % (GP Im Vieri)	13'151	0
2	W4: 0 %	127	0
2	W4: 0 % (GP5 Schulstr.)	9'168	0
2	W4: 0 % (GP6 Im Vieri)	10'725	0
3	Z6: 20 %	37'482	7'496
4	Z7: 25 %	9	2
5	I1: 100 %	19'052	19'052
6	I2: 100 %	493	493
Total		90'207	26'548 (29 %)

Tab. 5 Gewerbeanteil Mischgebiet Nr. 29

Die Gebiete Bahnhof Nord und Ifang (Zone Z7) bilden zusammen mit dem nicht umgezonten Arealen Widumstrasse und Ifang den Teilbereich des Zentrumsgebiet Nr. 9 auf Schwerzenbacher Boden. Die Basierend auf der regionalen Zielvorgabe wird mit einem Gewerbeanteil von 55 % ebenfalls erreicht für die umgezonten Gebiete ein Mindestgewerbeanteil von 25 % festgelegt. Der Zielwert kann im Gebiet Ifang insbesondere aufgrund des rechtskräftigen GP «Ifang-Park» ohne Gewerbeanteil noch nicht erreicht werden. Im Rahmen anstehender Transformationen (Umzonung W4, Aufhebung Sonderbauvorschriften Ifang) sind entsprechende Massnahmen zu erwirken.

Das gesamte Zentrumsgebiet Nr. 9 erreicht einen Wert von 78 %, wodurch die Zielvorgabe bei Weitem erreicht wird.

Grundlage für eine Überprüfung und ggf. Konkretisierung der Nutzungsbestimmungen wird die in Aussicht genommene überkommunale Planung für das Gebiet Ifang/Grossriet bieten.

¹⁸ Quelle: GFL-Statistik2022, ARE ZH



Zone (inkl. Gewerbeanteil)	max. Geschossfl. (m ²) ¹⁰	min. Geschossfläche Arbeiten (m ²)
W4: 0 %	13'044	0
Z7: 25 %	50'548	12'637
Z7: 25 % (Ifang ohne GP Ifang-Park)	22'252	5'563
Z7: 0 % (GP Ifang-Park)	12'628	0
Total	98'472	18'200 (18 %)

Tab. 6 Gewerbeanteil Zentrumsgebiet Nr. 9

6.1.5 Regionale Arbeitszonen

Arbeitszonenbewirtschaftung

Die regionalen Arbeitsplatzgebiete werden durch die Umzonungen nicht tangiert. Mit der BZO-Revision werden die Arbeitszonen jedoch um **10.9 ha** reduziert und zu Misch- und Wohnzonen umgewidmet. In der Vorlage 2022 waren sogar 12.5 ha betroffen. Dies löst den Bedarf aus für eine Mitberichterstattung der Region im Rahmen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss dem kantonalen Richtplan (Ziff. 2.2.3 lit. b).

Mit dem Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung bestätigte die Planungsregion in Bezug auf die Vorlage 2022, dass die im Rahmen der BZO-Revision vorgesehenen Änderungen den übergeordneten Zielsetzungen entsprechen.

6.2 Gemeindeentwicklung

6.2.1 Stossrichtung

Konzentration planerische Massnahmen aufgrund Gesamtschau

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

Wachstum	Schwerzenbach liegt im sich dynamisch entwickelnden Glattal. Mit der vorliegenden Revision werden die kantonalen Vorgaben an die Gemeinde betreffend Wachstum überprüft und im Sinne einer verträglichen Entwicklung verbindlich festgesetzt. Das Wachstum wird moderat und phasenweise bis 2035 stattfinden. Um die langfristigen Auswirkungen abschätzen zu können und die Weiterentwicklung bereits bebauter Gebiete berücksichtigen zu können, wird die Kapazitätsberechnung bis 2050 ausgedehnt. Voraussichtlich werden zunächst die noch unbebauten Gebiete überbaut werden.
Weiteres Potenzial für Siedlungsentwicklung nach innen vorhanden	Gemäss REK könnten zusätzliche Gebiete weiterentwickelt und damit für eine Siedlungsentwicklung nach innen genutzt werden. Im Sinne einer etappierten Gemeindeentwicklung sind diese bewusst nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Sie können bei Bedarf durch die nächste Generation aktiviert werden.
Berechnungstabelle Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Anhang A1	Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision schafft zusätzliche Kapazitäten. Die ausführlichen Angaben zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sind in der Berechnungstabelle im Anhang A1 ersichtlich.

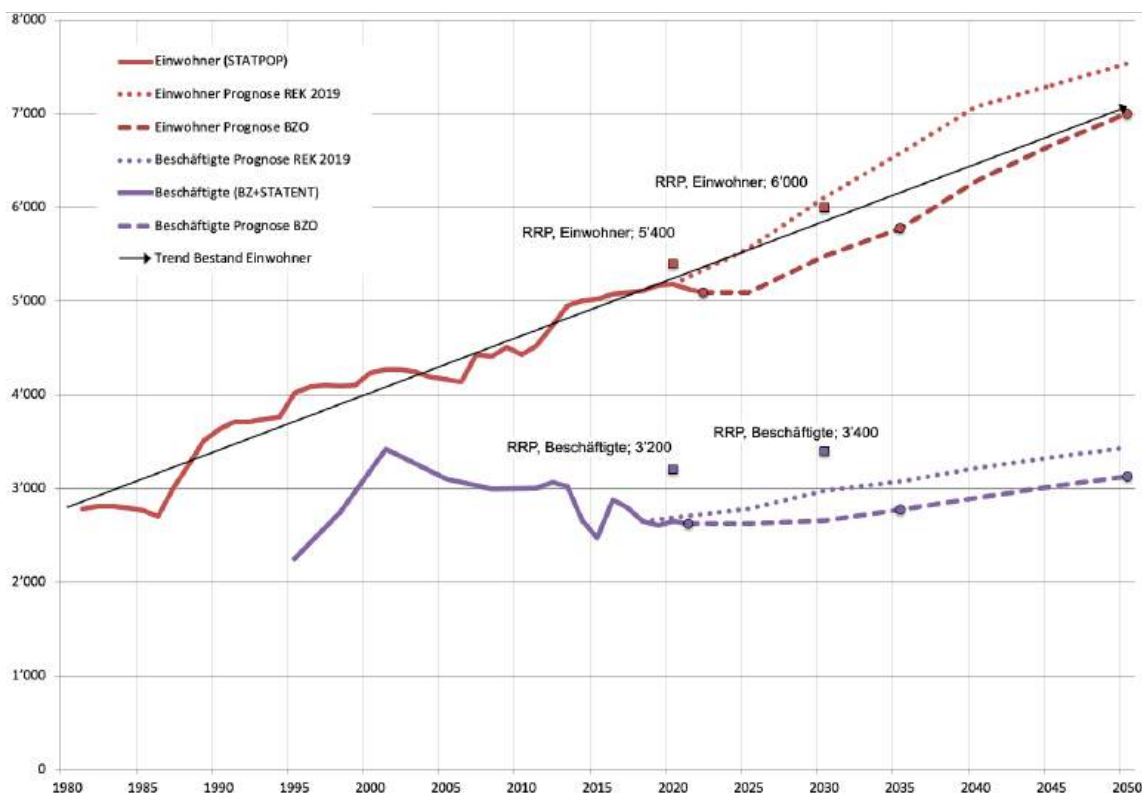


Abb. 56 Einwohnende und Beschäftigte, Trend- und Prognosenbetrachtung 1980-2050



6.2.2 Bauzonenentwicklung

haushälterischer Umgang

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

Nachfolgend sind die Veränderungen zusammengefasst.

Zonen	Bestand (ha)	Revision (ha)	Differenz (ha)
Wohnzonen	57.8	54.7	- 3
Mischzonen	17.2	31.2	+ 14
Arbeitszonen	21.5	10.6	- 10.9
Öff. Bauten	4.1	4.1	0
Total	100.56	100.57	+ 0.05

Tab. 7 Überblick Umstrukturierung in ha

Umzonung Erholungszone Zimikerriet

Die Fläche für die Einzonung der Freihaltezone in eine Erholungszone für die Erweiterung des Fussballplatzes im Zimikerriet wurde gegenüber der Vorlage 2022 von rund 21'300 m² auf rund 4'900 m² erheblich reduziert (vgl. Kap. 1.6). Die Fläche soll möglichst kompakt direkt an die bestehende Anlage angefügt werden.

Bauzonenkapazitäten

Der 15-Jahres-Bauzonenbedarf betrug zwischen 2009 und 2023 in Wohn- und Mischzonen 4.4 ha. Die nicht überbauten Bauzonenreserven betragen 10.0 ha, davon 7.4 ha in Wohn- und Mischzonen, 2.3 ha in Arbeitszonen und 0.3 in der Zone für öffentliche Bauten.¹⁹

Nutzungsreserven

Mit der vorliegenden Teilrevisionsvorlage werden keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgenommen. Die bestehenden, unbebauten Bauzonen sind erschlossen und zur Überbauung bereit. Die Umstrukturierungen sollen zeitgemässe Überbauungen ermöglichen.

¹⁹ Quelle: Bauzonenstatistik 2023, ARE Zürich (GIS-Online), Abrufdatum 10. Februar 202



6.2.3 Einwohnende- und Beschäftigtenentwicklung

Trend Die Gemeinde Schwerzenbach wies in den Jahren 2021 resp. 2022 5'091 Einwohnende und 2'619 Beschäftigte auf (Quelle: BFS STATPOP und STATENT). Der Trend der Einwohnerentwicklung von 1980 bis 2019 verlief mit punktuellen Ausschlägen gleichmässig. Der Trend soll mit der BZO-Revision fortgeschrieben werden. Das REK entspricht den Entwicklungszielen des Kantons Zürich. Die Beschäftigtenentwicklung weist starke Schwankungen auf. Mit der Weiterentwicklung können attraktive Arbeitsplätze an zentraler Lage entstehen.

Prognose Mit dieser Revisionsvorlage wird eine leicht reduziertere, verträgliche Entwicklung angestrebt (vgl. Abb. 56). Bis 2035 werden ca. 5'800 EW (Zunahme von ca. 15 %) und 2'800 BE sowie bis 2050 ca. 7'000 EW (Zunahme von ca. 38 %) und 3'100 BE erwartet. Die detaillierten Angaben zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sind in der Berechnungstabelle im Anhang A1 ersichtlich.

	2020	2035	2050
Einwohnende	5'183	5'774	7'002
Beschäftigte	2'646	2'770	3'125
Total (Köpfe)	7'829	8'544	10'127

Tab. 8 Übersicht Einwohnende und Beschäftigte

Regionale Vorgabe (RegioROK) Das RegioROK (Erstellung 2018) prognostizierte für 2020 5'600 EW und 3'200 BE bzw. für 2030 6'000 EW und 3'400 BE. Wie in Abb. 56 ersichtlich ist, wurden die Werte im Jahr 2020 nicht erreicht. Der Entwicklungstrend der regionalen Richtplanung (RegioROK) entspricht jedoch der kommunalen Strategie.

6.2.4 Kommunale Arbeitszonenbewirtschaftung

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



- Umnutzung Zimikerriet Mit der Umnutzung des Zimikerriets wird eine Fläche von 4.1 ha von Industrie in Wohnzone mit Gewerbeanteil umgezont. Da das Zimikerriet heute grösstenteils brach liegt, führt die Umzonung nicht zu einem markanten Verlust an Beschäftigten. Indem im Zentrumsbereich mit dem minimalen Gewerbeanteil die Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze geschaffen werden, kann ein Teil des Beschäftigtenpotenzials kompensiert werden, das im Zimikerriet durch die Umnutzung wegfällt.
- Umnutzung Ifang Mit den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften Ifang ist es im besagten Gebiet heute möglich, eine Überbauung mit ausschliesslich Wohnnutzung zu realisieren. Die neue Grundzonierung Z7 mit einer hohen Baumassenziffer und einem Gewerbemindestanteil schafft Anreize, Gewerbenutzungen zu realisieren. Es besteht die Absicht, die Sonderbauvorschriften mittelfristig aufzuheben.
- Arbeitsplatzgebiet Eich Ein Verlust an Arbeitsplätzen in der Gemeinde Schwerzenbach ist zu vermeiden. Deshalb bleiben die bestehenden Arbeitsgebiete mehrheitlich der Arbeitsnutzung vorbehalten. Insbesondere wird das regionale Arbeitsplatzgebiet Eich erhalten. Zur Umstrukturierung im Übergang zum Zentrumsbereich soll die bestehende Arbeitszone entlang der Bahnstrasse teilweise für einen Wohnanteil geöffnet werden, wodurch der regionale Richtplan nachvollzogen wird. Besonderes Augenmerk ist insbesondere im Rahmen des Gestaltungsplans auf den Schutz der angrenzenden Arbeitsnutzungen zu legen.
- Grundlage Bilanz Das Potenzial der Arbeitszonen wurde basierend auf der Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons Zürich abgeschätzt. Im Zimikerriet wird für die Berechnung auf den minimalen Gewerbeanteil von 10 % abgestellt. Mit einem minimalen Gewerbeanteil von 20 % resp. 25 % kann in den neuen Zentrumszonen neues Potenzial für Beschäftigte geschaffen werden.



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

Gebiete	Bestand	Potenzial BZO (rechtskräftig)	Potenzial Revision (bis 2035)	Ausblick (bis 2050)
Zimikerriet	63	489	63	152
Zentrumszonen (im Bestand W4, WG4, I2)	539	539 ²⁰	645	897
Total	602	1'028	708	1'049

Tab. 9 Bilanz der Beschäftigten für die Umstrukturierungsgebiete Zimikerriet und Zentrumsbereich

6.3 Wirtschaftliche Auswirkungen

Weiterentwicklung löst kommunale Investitionen aus Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung begünstigt eine Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets im Bahnhofsbereich. Diese löst einen Bedarf aus an neuen Parkanlagen und Plätzen, aufgewerteten Strassenräumen, zusätzlichen Bahnzugängen, neuen Infrastrukturen für die Mobilität sowie die Ver- und Entsorgung.

Mit der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird ein Fonds gespiesen, mit welchen die für die Siedlungsentwicklung notwendigen Investitionen getätigt werden können.

Kostenneutral dank kommunalem Mehrwertausgleich Die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zielt darauf ab, die angestrebte Gemeindeentwicklung möglichst kostenneutral umzusetzen.

Steuerfuss Bei der Steuerentwicklung werden keine Veränderungen erwartet. Der Gemeinderat erwartet eine gleichmässige Entwicklung für Steueraufwände und Steuererträge und damit einen in etwa gleichbleibenden Steuerfuss. Dazu werden auch die Mechanismen des kantonalen Finanzausgleichs beitragen.

²⁰ Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass der Bestand kein wesentliches Potenzial aufweist.



6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

- Abstimmung Siedlung und Verkehr** Die vorgesehenen Auf- und Umzonungen liegen im direkten Bahnhofsumfeld und somit im Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs. Der erwartete Mehrverkehr wird durch den neuen kommunalen Verkehrsrichtplan geregelt (vgl. Kap. 2.3). Dieser soll möglichst über den ÖV, den Fuss- und den Veloverkehr aufgefangen werden. Die Mehrkapazitäten führen nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Umwelt.
- Siedlungsökologie** Der Chimlibach ist ein Freiraum von übergeordneter Bedeutung für die Raumentwicklung von Schwerzenbach. Er bildet das Rückgrat der Freiraumstruktur, dient der Vernetzung und soll partiell für Erholungssuchende hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Durch die Abstimmung von Massnahmenvorschlägen aus Revitalisierungsplanung, REK und KRV wird der Chimlibach auch einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsökologie leisten.
- Die Einführung einer Grünflächenziffer, die präzisierten Anforderungen an Grünflächen, die Pflicht zur Flachdachbegrünung und die Errichtung von ökologischer Ausgleichsflächen erhöhen die Siedlungsökologie zusätzlich.
- Lokalklima** Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Temperatur wird unterschiedlichen Gegebenheiten beeinflusst, u.a. durch die Luftzirkulation und die Verdunstungsoberflächen. Mit den geplanten Umstrukturierungen werden die Luftströmungen kaum beeinträchtigt. Die bestehenden Luftleitbahnen werden freigehalten und der Kaltluftaustausch damit gefördert.
- Durch die Transpiration (Vegetation) und die Evaporation (Land- oder Wasserflächen) entsteht Verdunstungskühle, wodurch sich die Lufttemperatur der unmittelbaren Umgebung abkühlt. Mit den Bestimmungen zu Grünflächen, zur Dachbegrünung und zum ökologischen Ausgleich werden über das ganze Gemeindegebiet hinweg Verdunstungsoberflächen gefördert. Durch die Auf- und Umzonungen wird unter minimaler Zunahme versiegelter Flächen ein Wachstum ermöglicht.
- In den von der Teilrevision betroffenen Gebieten sollen zusätzliche Massnahmen zur Hitzeminderung einen positiven Effekt auf das Lokalklima auslösen (u.a. Regenwassermanagement, Minimierung der Bodenversiegelung, Beschattung durch Bäume mit genügend Wuchshöhe, vgl. Kap. 4.11.1).



- Naturgefahren** Südlich des Gebiets Langä Blätz fliesst der Chlimibach. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Durch die Aufzoning wird das Schadenpotenzial erhöht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gefährdung in erster Linie die Erd- und Untergeschosse betrifft, welche bereits heute möglich wären. Mit Gebäude- bzw. Arealschutzmassnahmen kann bei Neubauten mit verhältnismässigem Aufwand der Schutz vor Hochwasser sichergestellt werden (z.B. durch erhöhte Anordnung oder Abschirmung).
- Der erforderliche Hochwasserschutz wird mit der Revitalisierungsplanung des Chimlibachs teilweise sichergestellt. Das Revitalisierungsprojekt referenziert ein HQ100. Objektschutzmassnahmen sind hingegen auf ein HQ300 auszulegen, weshalb zusätzlich zu den baulichen Massnahmen am Chimlibach weitere Objektschutzmassnahmen vorgesehen werden müssen.
- Grundwasser** Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern gilt das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzszonen» vom Februar 2019.
- Fruchtfolgeflächen** Für die Erweiterung des Fussballplatzes Zimikerriet werden Fruchtfolgeflächen beansprucht. Im Rahmen der Interessenabwägung wurde aufgezeigt, dass das öffentliche Interesse an deren Erhaltung berücksichtigt wurde (vgl. Kap. 4.9).
- Übrige Umweltbelange** Die übrigen Umweltbelange sind von der Revisionsvorlage nicht relevant betroffen.



7 BEILAGEN

- Raumentwicklungskonzept REK
25. Juni 2019
- Städtebaulicher Vertrag Zimikerriet
11. September 2024



A ANHANG

A 1 Berechnungstabelle

BZO-Teilrevision Schwerzenbach

Auswirkungen Anzahl Einwohner und Beschäftigte
1. September 2025

Gebiets-einteilung				
Gebiete		Zone BZO-Rev.	Zonen- fläche	Areafläche ¹
Nr.	Gebietsbezeichnungen	Variante_2024		
			[m²]	[ha]
1.1	Bahnhof Nord	Zentrumszone 7	2.50	24'954
1.4	Bahnstrasse	Zentrumszone 7	0.64	6'366
2.1	Bahnhof Süd 1	Zentrumszone 6	2.38	23'794
3.2	Hang (ausserhalb GP-Hang Park)	Zentrumszone 7	2.01	20'058
6	Langli Platz	Wohnzone 3L	2.98	29'760
7	Zirkelried	WGS (langfr)	3.80	37'976
R	restliches Gemeindegebiet ⁸	keine Änderung	-	-
Total Gemeinde in Umstrukturierungsgebiete			0	12.29
Total Gemeinde (inkl. Bestand)				142'910

Einwohner und Beschäftigte mit BZO-Revision																			
Abzug Feiner- schliessung ²		Baumassenziffer BZO-Rev.	Baumasse BZO-Rev.			Geschossfläche GF ⁴ (Geschosshöhe)		aGF ⁵	Köpfe ⁶ BZO-Rev.			Köpfe ⁷ Bestand			Köpfe Potenzial ⁸ (Differenz)			Köpfe / ha BZO-Rev.	
	regulär	HH Bonus ³	regulär	HH Bonus ³	Total	3.00	3.20	0.9	EW	BE	Total	EW	BE	Total	EW	BE	Total	Bestand	Potenzial
			[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	55	25									Zielwert 2050
0.95	6.0	0	142'237	0	142'237	44'449	40'004	546	400	946	153	369	522	393	31	424	209	170	379
0.95	6.0	0	36'287	0	36'287	11'340	10'206	139	102	241	0	69	69	139	33	172	108	271	379
0.95	5.0	0	113'022	0	113'022	35'319	31'787	462	254	717	377	8	385	85	246	332	162	139	301
0.90	6.0	0	108'311	0	108'312	33'848	30'463	415	305	720	4	93	97	411	212	623	48	311	359
0.90	1.8	0	48'212	0	48'212	16'071	14'464	263	0	263	0	0	0	263	0	263	0	88	88
0.90	3.7	0	126'465	0	126'465	42'155	37'940	621	152	773	5	63	68	616	89	705	18	186	203
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4'552	2'017	6'569	200	40	240	-	-
Total Gemeinde in Umstrukturierungsgebiete																			
Total Gemeinde (inkl. Bestand)			606'787	1	606'788	193'260	173'934	2'603	1'231	3'834	5'091	2'619	7'710	2'264	669	2'933			

Gebietseinteilung					Entwicklung EW und BE bis 2035 und 2050																																											
Gebiete					Potenzial: Entwicklung auf der Zeitschse (Annahme)																								Entwicklung bis 2035						Entwicklung bis 2050													
Nr.	Gebietsbezeichnungen	bis 2025				bis 2030				bis 2035				bis 2040				bis 2045				bis 2050				später als 2050				ag 2035	Potenzial		Total inkl. Bestand		ag 2050	Potenzial		Total inkl. Bestand										
		ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total	ag	EW	BE	Total		ag	EW	BE	Total														
1.1	Bahnhof Nord									1/4	98	8	106	1/4	98	8	106					1/4	98	8	106	1/4	98	8	106	25%		98	8	106	251	377	628	75%	294	23	318	447	392	840				
1.4	Bahnstrasse		0	0	0		35	9	43	1/4	98	8	106	1/4	98	8	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.1	Bahnhof Süd 1		0	0	0		0	0	0	1/3	28	62	111	1/6	14	41	55	1/6	14	41	55	1/6	14	41	55	1/6	14	41	55	33%	28	82	111	405	90	496	83%	71	205	276	448	213	661					
3.2	Hang (ausserhalb GP-Hang Park)		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	1/6	69	35	104	1/6	69	35	104	1/6	69	35	104	1/6	69	35	104	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
6	Langli Platz		0	0	0	1/2	131	0	131	1/4	98	0	98	1/4	98	0	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75%	197	0	197	197	0	197	100%	263	0	263	263	0	263	263	0	263	263	
7	Zirkelried		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1/4	154	22	176	1/2	308	44	352	1/4	154	22	176	1/4	154	22	176	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R	restliches Gemeindegebiet ⁸		0	0	0	1/3	67	13	80	1/3	67	13	80	1/3	67	13	80													67%	133	27	160	4'685	2'044	6'729	100%	200	40	240	4'752	2'057	6'809					
Total Gemeinde in Umstrukturierungsgebiete			0	0	0		390	40	429		294	111	405		502	128	630		391	121	511		335	106	441		353	163	516	28%	550	125	675	1'089	727	1'816	82%	1'711	466	2'417	2'250	1'068	3'318					
Total Gemeinde (inkl. Bestand)			5'991	2'619	7'710		5'481	2'659	8'139		5'774	2'779	8'545		6'276	2'898	9'175		6'967	3'619	9'686		7'982	3'125	10'127					683	151	835	9'774	2'770	8'545		1'911	506	2'417	7'002	3'125	10'127						

Anmerkungen / Hinweise:

- Grundlage: Zonenfläche abzüglich übergeordneter Erschliessungsstrassen (Dateien: 28804_15G_210407_EB.xls, 28804_05G_210407_Entwicklungsgebiete_02Areafläche.pdf, 28804_05G_210407_Entwicklungsgebiete_01Gebiets-einteilung.pdf)
- Abzug Feinerschliessung: Je nach Erschliessungsausbau wurde ein spezifischer Abzug für die Feinerschliessung angenommen. Gem. revidiertem PBG muss die Feinerschliessung (ausser Arealzufahrt) der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.
- Hochhaus-Bonus: realistischer Hochhaus-Bonus. D.h. 3x HH-Standorte mit 500 m2 Grundfläche und 60 m GH. 1x HH mit 450 m2 Grundfläche und 40 m GH
- Die e Geschosshöhe zur Berechnung der Geschossfläche wird für Zentrumszonen auf 3.20 m und für Wohnzonen auf 3.0 m angenommen
- Der Umrechnungsfaktor GF -> aGF wird auf 0.9 angenommen. Dieser resultiert durch den Abzug der Aussenmauern und der weiteren nicht anrechenbaren Flächen.
- Der e Bedarf an anrechenbarer Geschossfläche aGF wird pro Einwohner auf 55 m2 und pro Beschäftigte auf 25 m2 angenommen. Der statistische Mittelwert für Einwohner liegt bei ca. 45 m2 effektiver Wohnfläche (HNF). Der Faktor GF -> HNF wird auf 0.75 angenommen. Der Bedarf für Beschäftigte hängt stark von der effektiven Nutzung ab.
- Grundlage Berechnung Bestand: STATPOP 2020, STATENT 2019, Gemeindeportal Amt für Statistik Zürich
- Grundlage für Potenzial der bestehenden Bauzonen bis 2035 ohne Revisionsbedarf: Quartieranalyse (Stand Mai 2020) und Bauzonensstatistik Kanton Zürich. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzungsreserven in den von der Revision nicht betroffenen, überbauten Bauzonen durch den Mehrbedarf der Wohnfläche pro Person entsprechen und somit statistisch nicht betrachtet werden. Die Nutzungsreserven von unüberbauten Zonen werden anhand der Geschossflächenreserven abgeschätzt und hier aufgeführt.



A 2 REK Gesamtkarte

Räumliches Entwicklungskonzept 2050

Gesamtkarte

1:5'000 (Originalmassstab in DIN A2)
26. Juni 2019

--- Gemeindegrenze

SIEDLUNG

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

FREIRAUM / LANDSCHAFT

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

VERKEHR

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

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

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



0 100 200 300 400 500 Meter



A 3 Mehrwertprognose