

VORBERATUNG TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

Beleuchtender Bericht

Antrag

Der Gemeinderat Schwerzenbach beantragt der vorberatenden Gemeindeversammlung, zu Handen der Urnenabstimmung vom 30. November 2025, wie folgt zu beschliessen:

1. Die Vorlage «Stimmen Sie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Schwerzenbach BZO zu?» wird zu Handen der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 befürwortet.
2. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Schwerzenbach (BZO) bestehend aus:
 - Zonenplan, datiert vom 5. Mai 2025
 - Bau- und Zonenordnung, datiert vom 5. Mai 2025
 - Bericht zu den Einwendungen, datiert vom 5. Mai 2025wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, festgesetzt.
3. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 5. Mai 2025, wird Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird, gestützt auf § 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Schwerzenbach (Bau- und Zonenordnung) zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat Schwerzenbach wird ermächtigt, Änderungen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Schwerzenbach gemäss den unter Ziffer 1 bis 3 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Unsere heutige Bau- und Zonenordnung stammt – in ihren Grundzügen – aus dem Jahr 1996. Seither hat sich Schwerzenbach weiterentwickelt, und das kantonale Raumordnungskonzept verlangt, dass künftiges Wachstum vor allem innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete stattfindet. Im Frühjahr 2022 hat die Gemeindeversammlung eine Vorlage zurückgewiesen. Die Sorgen um die nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde waren zu gross. Genau dort setzt die revidierte Vorlage an: Wir konzentrieren uns bewusst auf jene Areale, in denen eine qualitätsvolle Innenentwicklung echte Mehrwerte schafft. Deshalb umfasst die Revision nur noch drei Schwerpunkte: das Bahnhofsgelände, das Quartier Langä Blätz sowie das Areal Zimikerriet. Diese gezielte Fokussierung nimmt die Wachstumsbedenken ernst und wahrt unsere Dorfidentität.

Im Bahnkorridor ermöglichen angepasste Zentrumszonen künftig bis zu sechs beziehungsweise sieben Vollgeschosse (das höchste Wohnhaus von Schwerzenbach hat heute sieben Stockwerke). Damit schaffen wir Raum für modernen Wohn- und Arbeitsraum in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig sichern wir einen Mindestanteil für das Gewerbe gemäss übergeordnetem Recht und für öffentliche Nutzungen, sodass lebendige Erdgeschosse und neue Arbeitsplätze entstehen.

Im Zimikerriet wird die heutige Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbeanteil und öffentlichen Nutzungen umgezont. Fünf Vollgeschosse sind dort künftig die Regel; entlang der Bahnlinie sind sieben zulässig. Zugleich reservieren wir dort 20 Prozent preisgünstige Wohnungen – ein klares Bekenntnis zu durchmischtem Wohnen. Am südlichen Rand wird die Erholungszone massvoll für die langfristige Entwicklung des Fussballplatzes erweitert, damit Sport und Natur gleichermassen profitieren.

Der Langä Blätz erhält eine dreigeschossige, lockere Wohnzone mit grosszügigen Grünflächen: Die neue Grünflächenziffer beträgt 50 Prozent. Für alle drei Entwicklungsgebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Erst wenn ein verbindlicher Gestaltungsplan vorliegt, dürfen Baugesuche eingereicht werden – so sichern wir öffentliche Nutzungen, architektonische Qualität, attraktive Freiräume und ökologische Ausgleichsflächen.

Weiter setzt die Revision die gesetzlich geforderte Harmonisierung der Baubegriffe um. Dies mit dem Ziel, das schweizweit die gleichen Bezeichnungen verwendet werden. Der Gemeinderat ist überzeugt: Diese Teilrevision ist keine Wachstumsagenda um jeden Preis. Sie ist das Gerüst, mit dem wir den unvermeidlichen Wandel so steuern, dass Schwerzenbach lebenswert und vielfältig bleibt. Das geplante Wachstum kann Schwerzenbach stemmen, als Dorfgemeinschaft und auch finanziell, weitestgehend mit den bestehenden Versorgungsinfrastrukturen.

Nach der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 26. August 2025 entscheiden Sie am 30. November 2025 an der Urne. Erfolgt die kantonale Genehmigung ohne Einsprachen, tritt die neue Bau- und Zonenordnung voraussichtlich im zweiten Quartal 2026 in Kraft.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

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.

Anlass zur Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung

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 letzte Änderung betreffend die Bestimmungen in den Kernzonen wurde von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 2017 festgesetzt und mit Verfügung Nr. ARE/1179/2017 vom 22. November 2017 genehmigt.

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden 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.

Die wichtigsten Ergebnisse über die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Raum Uster-Volketswil wurden in einem ersten Schritt in einem Masterplan festgehalten. Aufgrund dieser Ausgangslage haben die Gemeinden Volketswil und Schwerzenbach mit einer Vertiefungsstudie evaluiert, wo welche ortsverträgliche Innenentwicklung angestrebt wird. Im Vordergrund stand ein grosszügig gefasster Perimeter rund um den Bahnhof Schwerzenbach. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 101 vom 17. April 2018 zustimmend vom Schlussbericht vom 13. April 2018 Kenntnis genommen. Die Überlegungen der Vertiefungsstudie sind im Sinne einer Gesamtschau auf das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt und im kommunalen Raumentwicklungskonzept vom 4. Juli 2019 zusammengefasst worden.

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

Rückweisung der Vorlage im Jahr 2022

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. März 2022 erfolgte die Rückweisung der BZO-Teilrevisionsvorlage zur Überarbeitung. Die Gründe für die Rückweisung sind 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 aufgezont werden sollen. Mögliche Varianten für eine Redimensionierung der Vorlage wurden mit dem Begleitgremium am 7. März 2023 erörtert.

Überarbeitete Vorlage

Die überarbeitete Vorlage, die der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern hiermit unterbereitet, nimmt die Wachstumsbedenken sowie die Sorge um einen Verlust der Dorfidentität und preisgünstigen Wohnraum ernst. Die Revisionsvorlage fokussiert folgende Gebiete:

- Zentrum Bahnhof inkl. Bahnstrasse
- Langä Blätz
- Zimikerriet

Aufgrund der Überprüfung der einzelnen Gebiete wurden folgende Gebiete zurückgestellt und sind nicht Bestandteil dieser Vorlage:

- 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 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 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

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 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.

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

Hauptstossrichtungen der Gesamtrevision

Die Hauptstossrichtungen gemäss Raumentwicklungskonzept 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.

Die vorliegende Teilrevision der BZO basiert auf einer Siedlungsentwicklung nach innen. Sie bedingt eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung bestehender Siedlungsgebiete. Damit dieser angestrebte Siedlungsumbau in einer hohen Qualität erfolgt, weisen die von einer planerischen Massnahme betroffenen Gebiete eine Gestaltungspflicht auf, welche an umfangreiche Zielsetzungen geknüpft ist.

Während das REK ein für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets umfangreicheres Gebiet beinhaltet, fokussiert die vorliegende Revision primär das Bahnhofsgebiet 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.

Verdichtung in Wohnzonen/Umzonungen

1. Das Gebiet Bahnhof Süd wird von der Wohnzone viergeschossig in die Zentrumszone sechsgeschossig aufgezont. Baumassenziffer BMZ wird auf 5.0 festgesetzt.
2. Der Bahnhof Nord wird von der Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil in die Zentrumszone siebengeschossig aufgezont. Nach der Evaluation verschiedener Dichten wird die BMZ neu auf 6.0 festgelegt. In diesem Gebiet ist ein minimaler Gewerbe- oder Wohnanteil von je mindestens 25 % einzuhalten.
3. Das Gebiet «Langä Blätz» wird von der Wohnzone eingeschossig locker in die Wohnzone dreigeschossig locker aufgezont. Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung wird die BMZ gleich hoch wie bei der W2 auf 1.8, mit einer Grünflächenziffer von 50 %, festgelegt.
4. 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. Das Zimikerriet wird deshalb von der Industriezone 1 in eine Wohnzone mit Gewerbeanteil umgezont. Es sind grundsätzlich 5 Vollgeschosse erlaubt und die Fassadenhöhe wird entsprechend auf 17.5 m festgesetzt. Die BMZ wird auf 3.7 festgelegt.

Gestaltungsplanpflicht

Im Sinne der Qualitätssicherung dürfen die im Zonenplan entsprechend bezeichneten, von der Revision am stärksten betroffenen Gebiete nur mit einem Gestaltungsplan weiterentwickelt werden. 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. Die generellen und die spezifischen Anforderungen an die Gestaltungspläne sind in der Bau- und Zonenordnung, Art. 26bis, detailliert umschrieben.

Entspricht der Gestaltungsplan den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, so kann er durch den Gemeinderat festgesetzt werden. Wenn der Gestaltungsplan den rechtskräftigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung abweicht, bzw. über die definierte Ausnutzung gehen möchte, so muss er der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Erholungszone Fussballplatz Zimikerriet

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 dieses absehbare Wachstum soll das Angebot an Fussballplätzen ausgebaut werden.

Im Rahmen eines Workshopverfahrens (mit den Gemeinden und den betroffenen Abteilungen des Kantons), wurde untersucht, mit welcher Variante die Erweiterung des Sportplatzes und die Verlegung bzw. Renaturierung des Guntenbachs am besten umgesetzt werden können. Die aufgrund einer Bewertung resultierende Bestvariante für den Gewässerraum des Guntenbachs hat zur Folge, dass der Fussballplatz nach Süden hin erweitert werden muss. Dafür ist eine Erweiterung bzw. Arrondierung der bestehenden Erholungszone um rund 4'900 m² notwendig. Die einzuzonende Fläche betrifft Fruchtfolgeflächen.

Ergänzende Bauvorschriften/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 nicht als Abstellflächen dienen.

Die Anforderungen an die anrechenbaren Flächen sind für die Grünflächenziffer höher als diejenigen an die Freiflächenziffer. Sickerfähige Abstellflächen und Terrassen gelten nicht als Grünflächen. Das Beibehalten der bisherigen Ziffer entspricht auf Grund der neuen Messweise einer leichten Verschärfung.

Für die neuen Zonen wird eine Grünflächenziffer GFZ eingeführt. Für die bestehenden Zonen ohne Grünflächenziffer werden mit der vorliegenden Revision keine Änderungen vorgenommen. Es gilt betreffend Spiel- und Erholungsflächen weiterhin Art. 37 BZO, wonach mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossflächen als Spiel- oder Erholungsflächen ausgewiesen sein müssen.

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.

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

Abstell- und Nebenräume

Neu müssen in Nebenräumen neben Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräumen auch Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte erstellt werden.

Ökologie und Biodiversität

Mit der vorliegenden Revision der BZO werden Ziele zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet verfolgt. Entsprechend sind Teile der Umgebungsgestaltung als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und dauerhaft zu erhalten. Damit entsprechende Massnahmen konzeptioneller Teil der Umgebungsgestaltung werden, sind diese bereits im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

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.

Quartierschwerpunkte Versorgung

Gemäss REK sind zwei Quartierschwerpunkte vorgesehen. Der Quartierschwerpunkt im Zimikerriet soll mittels Gestaltungsplan definiert und grundeigentümergebunden gesichert werden.

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. Mit einem Bonus in Form zusätzlicher Baumasse und zusätzlicher Fassadenhöhe können weniger ertragswirksame Nutzungen im Erdgeschoss privilegiert werden. Der Bonus für

den Quartierschwerpunkt entspricht einem zusätzlichen Geschoss, was im Zusammenhang mit einer langfristigen Erneuerung wirksam werden dürfte. Eine Anmerkung im Grundbuch sichert den dauernden Erhalt der privilegierten Nutzung.

Harmonisierung der Begriffe gemäss PBG

Die Umstellung auf diese Begriffe in der Bauordnung ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen. Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtssprechung besteht.

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die Vorlage wurde vom 17. September 2024 bis 16. November 2024 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind 75 Anträge zu insgesamt 63 Themenfeldern eingegangen. Die Stellungnahmen zu allen berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen sind in einem separaten Bericht dokumentiert.

Die Vorlage wurde durch die kantonalen Behörden auf die Rechts- und Zweckmässigkeit geprüft. Da Planungen unterer föderalistischer Ebene denjenigen der oberen Ebenen zu entsprechen 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 geprüft. Insgesamt beurteilten die kantonalen Behörden die Revisionsvorlage positiv und beurteilten den reduzierten Umfang aufgrund der Zurückweisung an der Gemeindeversammlung als nachvollziehbar.

Im Rahmen der Vorprüfung hat die Baudirektion mit Schreiben vom 30. Oktober 2024 detailliert zur Vorlage Stellung genommen. Die im kantonalen Vorprüfungsbericht formulierten Anträge und Empfehlungen wurden bei der anschliessenden Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Neben untergeordneten Ergänzungen und Präzisierungen wurden einzelne Punkte geändert.

Auswirkungen der Revision

Die Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region. Mit der vorliegenden Revision werden die planerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung umgesetzt. Mit den Massnahmen werden das wesentliche Potenzial der Innenentwicklung umgesetzt (Auf- und Umzonungen), die Qualitäten gesichert (Gestaltungsplanpflicht) und die kommunalen Freiräume freigehalten. 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 Bahngleise wird dieser Vorgabe mit entsprechendem Mindestanteil für Wohn- und Arbeitsnutzung Rechnung getragen. Hochhäuser sind gemäss Regelbauweise nicht vorgesehen.

Schwerzenbach liegt im sich dynamisch entwickelnden Glattal. Das Wachstum wird moderat und phasenweise stattfinden. Bis ins Jahr 2035 wird die Bevölkerung von 5'200 auf 5'800 um rund 11 Prozent anwachsen. Im gleichen Zeitraum wird die Anzahl der Beschäftigten von 2'650 auf 2'800 (+ 5 Prozent) ansteigen. Um die langfristigen Auswirkungen abschätzen zu können und die Weiterentwicklung bereits bebauter Gebiete berücksichtigen zu können, wird die Kapazitätsberechnung bis 2050 ausgedehnt. Im Jahr 2050 werden 6'800 Personen (+ 30 Prozent) und 3'000 Beschäftigte (+ 13 Prozent) prognostiziert.

Fazit

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.