

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

5. Mai 2025, Stand Urnenabstimmung

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 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_240423_ZP.pdf)

Ablage Bilder

28804_05A_241125_Abbildungen_Mitwirkung

INHALT

1	Prozess / Abstimmung	5
2	Zonenplan	8
	Chimligasse (W4 / WG4)	8
	Bahnhof Nord (Z7)	9
	Bahnstrasse (Z7)	12
	Zimikerriet (WG5)	14
	Langä Blätz (W3L)	15
	Erholungszone Zimikerriet (Fussballplatzerweiterung)	19
	Bereinigung Juchstrasse (W1L)	20
	Informationsinhalte	21
3	Bau- und Zonenordnung	22
3.1	B Bauzonen	22
	I. Kernzonen	22
	III. Wohnzonen	23
	IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil	25
	V. Zentrumszonen	29
	VI. Industriezonen	31
	VII. Erholungszonen	32
3.2	C Arealüberbauungen	33
3.3	D Gestaltungsplanpflicht	36
	GP-Pflicht Allgemein	36
	GP-Pflicht Gebiet Bahnhof Nord	43
	GP-Pflicht Gebiet Zimikerriet	45
	GP-Pflicht Gebiet Langä Blätz	46
3.4	F Ergänzende Bauvorschriften	50
4	Planungsbericht	58
5	Mehrwertprognose	60



Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 17. September 2024 bis 16. November 2024 auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Zusätzlich wurde die Vorlage auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet.

Innerhalb der Auflagefrist sind 75 Anträge zu insgesamt 63 Themenfeldern eingegangen.

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



1 PROZESS / ABSTIMMUNG

E1 Art. 1: ZoneneinteilungAntrag:

Es wird eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung beantragt, bevor es zur Abstimmung über die BZO kommt. Notfalls muss die Abstimmung zur BZO verschoben werden.

Das Datum ist mindestens 2 Monate vor der Veranstaltung anzukündigen.

Begründung:

Es fehlt eine Möglichkeit zu allgemeinen Rückmeldungen und Anträgen - dies ist ein allgemeiner Antrag bezüglich des Prozesses. In Sinne einer gelebten direkten Demokratie muss den Stimmbürgern die Möglichkeit gegeben werden, bei solch umfassenden Änderungen auch Anträge bezüglich des Prozesses zu stellen.

Nachdem Informationen zur BZO den Schwerzenbacher Bürgern erst am gleichen Tag der Informationsveranstaltung zugänglich gemacht wurden, wird die Abstimmung zur BZO verschoben und eine weitere Informationsveranstaltung, wo Schwerzenbacher Bürger ihre aufkommenden Fragen stellen und beantwortet bekommen, sowie Bedenkzeit haben über die daraus erhaltenen, neuen Erkenntnisse und „darüber schlafen“ können, bevor es zu einem neuen Abstimmungstermin kommt. Der Informationsunterschied zwischen Gemeindeleitung und Schwerzenbacher Bürgern bei der letzten Informationsveranstaltung war zu gravierend, als dass eine gleichberechtigte Diskussion möglich gewesen wäre.

Im Sinne einer gelebten direkten Demokratie ist es nicht gut, wenn der Gemeinderat eine einzige Informationsveranstaltung durchführt, an dem Tag, an dem alle Informationen veröffentlicht werden. Die BZO ist zu umfassend, dass es in einer Demokratie möglich sein muss, dass die Stimmbürger gehört werden und die Fragen in einer weiteren öffentlichen Informationsveranstaltung gestellt und beantwortet werden können.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

An der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 wird über eine Einzelinitiative abgestimmt werden, welche für die Festsetzung und Änderung des kommunalen Richtplans und der Bau- und Zonenordnungen eine Urnenabstimmung fordert. Der Gemeinderat unterstützt die Initiative. Durch die vorberatende Gemeindeversammlung werden die Stimmberechtigten die Möglichkeit haben, sich aktiv zur Vorlage zu äussern oder Änderungen an der Vorlage vorzunehmen. Die vorberatende Gemeindeversammlung muss eine Abstimmungsempfehlung für die Urnenabstimmung beschliessen.

Sollte die Initiative abgelehnt werden, wird anstelle der vorberatenden Gemeindeversammlung ein öffentlicher Diskussionsabend stattfinden.

**E2.1 Art. 1: Zoneneinteilung**Antrag:

Umzonungen sollen einzeln zur Abstimmung gebracht werden und nicht als Sammelabstimmung, als Teil der BZO, aufgeführt werden.

Begründung:

Umzonungen stellen signifikante Änderungen des Ortsbildes dar und sollten nicht per "Sammelabstimmung" durchgeführt werden, sondern einzeln, pro Zone durchgeführt werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Sollte über die BZO-Teilrevision an der Urne abgestimmt werden, so haben die Stimmberechtigten anlässlich der vorbereitenden Gemeindeversammlung die Möglichkeit, einzelne Umzonungen aus der Vorlage zu streichen. Damit ist das entsprechende Gebiet nicht mehr Teil der Vorlage, welches zur Abstimmung empfohlen wird.

Dieselbe Möglichkeit besteht, wenn an der Gemeindeversammlung über die Vorlage abgestimmt wird. Vor der eigentlichen Abstimmung können Anträge zu Änderungen an der Vorlage vorgebracht werden.

E2.2 Gebiet ZimikerrietAntrag:

Die mehrfach abgelehnte Umzonung des Zimikerriets von einer Industriezone in eine Wohnzone sollte nicht im Rahmen einer BZO Abstimmung erfolgen, sondern als gesonderter Abstimmungspunkt aufgenommen werden.

Begründung:

Im Rahmen dieser BZO ist es der dritte Versuch, das Zimikerriet von einer Industriezone in eine Wohnzone zu wandeln. Da dies bisher zweimal abgelehnt wurde, sollte die Umzonung in einer separaten Abstimmung erfolgen und nicht als Teil der gesamten BZO. Auf der Infoveranstaltung wurde erwähnt, dass bis zu 330 Wohnungen dort gebaut werden können, das würde bedeuten, dass bis zu 800 Personen dort wohnen werden. Weder die Zufahrt noch die nur im Minimum anwendbaren Parkplätze werden dem gerecht werden. Dies wird massive negative Auswirkungen auf die östlichen und südlichen Wohnquartiere haben. Im Sinne einer gelebten direkten Demokratie, sollte die Umzonung deshalb in einer separaten Abstimmung erfolgen.



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E2.1; Es wird darauf hingewiesen, dass das Zimikerriet wesentlicher Bestandteil der reduzierten BZO-Vorlage ist. Die Gebietsentwicklung erlaubt es, verhältnismässig kurzfristig dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen. Die Öffnung des Gebiets für die Wohnnutzung wird auch von den kantonalen Behörden befürwortet. Die BZO-Vorlage wird den Stimmberechtigten als Gesamtvorlage unterbreitet. Sie haben jedoch die Möglichkeit, die Vorlage vor der Abstimmung abzuändern.

E2.3 Fruchtfolgeflächen

Antrag:

Da die Umwidmung von Fruchtfolgeflächen für den Fussballplatz vom Kanton kaum bewilligungsfähig ist, muss an der Gemeindeversammlung über den Planungsbereich Zimikerriet als separates Geschäft abgestimmt werden.

Begründung:

Die gesamte BZO-Vorlage könnte bei einem kantonalen Veto gefährdet sein.

Anmerkung:

Die Parkfelder für den Fussballplatz werden über die im Richtplan eingetragene Veloschnellroute [Velobahn] erschlossen. Meiner Meinung nach ist das nicht zulässig.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Sollten die kantonalen Behörden zum Schluss kommen, dass die Erweiterung der Fussballplätze nicht genehmigungsfähig sei, würden sie diesen Aspekt von der Genehmigung exkludieren. Die übrigen Teile der Vorlage wären dadurch nicht gefährdet.

Die Beeinträchtigung von Fruchtfolgeflächen im Zimikerriet wurde mit den zuständigen kantonalen Behörden vertieft besprochen. Auf Basis der vorgebrachten Interessenabwägung wurde eine Genehmigung der Einzonung in Aussicht gestellt.

Auf Veloschnellrouten steht die flüssige, komfortable und unterbruchsfreie Fahrt im Vordergrund. Die Gestaltungsprinzipien sind abhängig von der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und der Verkehrsbelastung der Strasse. Gemäss den kantonalen Velostandards ist eine Veloschnellroute auf einer Mischverkehrsfläche mit Tempo 30, einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von max. 5'000 Fahrzeugen und Fahrbahnbreiten von 5 – 6.2 m denkbar.



2 ZONENPLAN

Chimligasse (W4 / WG4)

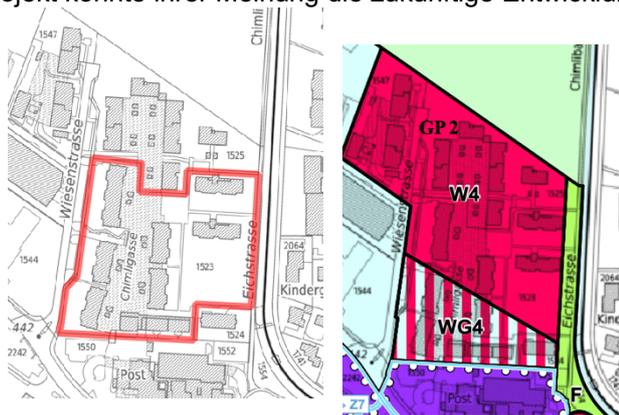
E3	Chimligasse
-----------	--------------------

Antrag:

Das Grundstück Nr. 1523 «Chimligasse» ist vollständig dem Bahnhofsgelände Nord und somit der Zone Z7 zuzuordnen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Zonierung widerspricht den Zielen der Nutzungsplanung [die Verfassenden verweisen u.a. auf den Masterplan 2050 für den Raum Uster Volketswil und die Vertiefungsstudie Räumliches Entwicklungskonzept – Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung und auf das REK]. Die Nachfrage nach einer raschen und nachhaltigen Nachverdichtung in Bahnhofsnähe ist gemäss den Verfassenden gegeben. Ein vorbildliches Initiaiprojekt könnte ihrer Meinung die zukünftige Entwicklung im Umfeld unterstützen.



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. März 2022 wurde eine Vorlage für die Teilrevision der BZO zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Einer der Hauptgründe bestand in den Wachstumsbedenken, die der Gemeinderat ernst nimmt. Die Wiederaufnahme der Aufzonung des Grundstücks Kat. Nr. 1523 stände im Widerspruch zur Grundhaltung der Redimensionierung der Vorlage.



Bahnhof Nord (Z7)

E4	Zentrumszonen um den Bahnhof
<p><u>Antrag:</u> Die Zentrumszonen sollen einheitlich bei Z6 festgelegt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Hinsichtlich der Ausnutzung der Zentrumszonen sollen nördlich und südlich der Bahnlinie unterschiedliche Regeln gelten. Im Gebiet südlich ist lediglich eine sechsgeschossige Zone vorgesehen (2:6), währenddem nördlich in Zukunft siebengeschossig (Z7) gebaut werden kann. Dies ist uns nicht ganz verständlich, befinden sich doch gerade südlich des Bahnkorridors jene Gebäude, welche heute die höchste Höhe in Schwerzenbach aufweisen. Die Begründung der unterschiedlichen Einordnung im Planungsbericht (S.45, Ziff. 4.5.) überzeugt nicht.</p> <hr/> <p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Es war eines der Resultate der Vertiefungsstudie, dass das Gebiet nördlich der Bahn- gleise dichter sein soll als das Gebiet südlich der Bahnlinie.</p> <hr/>	
E5	Gestaltungsplanperimeter Bahnstrasse
<p><u>Antrag:</u> Auf den Einbezug des SBB Grundstücks 2293 [2325?] in den Gestaltungsplanperimeter Bahnstrasse und die Umzonung von Industriezone 2 in die Zentrumszone 7 sei zu verzichten.</p> <p><u>Begründung:</u> Die SBB betreibt am Bahnhof Schwerzenbach einen Freiverlad. Dieser ist Bestandteil des behördenverbindlichen Konzepts für den Gütertransport auf der Schiene. Eine Aufhebung ist mittelfristig nicht geplant, weshalb auf den Einbezug des Grundstücks der SBB in den Gestaltungsplanperimeter Bahnstrasse sowie auf die Umzonung (exklusive Hochrampe vgl. Antrag E6; <i>Gestaltungsplanperimeter Bahnhof Nord</i>) zu verzichten ist.</p> <hr/> <p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Lediglich einen Streifen in der Zone I2 zu belassen ist unzweckmässig. Die aktuelle Zone I2 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Mit der Umzonung in die Zone Z7 erfährt der Freiverlad diesbezüglich keine Veränderung. Mässig störendes Gewerbe bleibt unverändert zulässig.</p> <hr/>	



E6 **Gestaltungsplanperimeter Bahnhof Nord**

Antrag:

Der Gestaltungsplanperimeter [Gestaltungsplanpflicht-Perimeter] sei anzupassen. Der Gestaltungsplanperimeter [Gestaltungsplanpflicht-Perimeter] soll nördlich der Gleise mit einem Gleisachsabstand von 5 Meter abgegrenzt werden. Zudem sei die Hochrampe vom Gestaltungsplanperimeter Bahnstrasse in den Gestaltungsplanperimeter Bahnhof Nord zu transferieren.

Begründung:

Die Infrastrukturf lächen mit den darauf liegenden Bahnanlagen unterstehen für die Bebauung dem Eisenbahngesetz und werden mittels Plangenehmigungsverfahren bewilligt. Deshalb ist die Gestaltungsplangrenze [Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht] 5 Meter ab der nördlichen Gleichsachse zu ziehen. Da das SBB Areal gemäss Antrag E5 (*Gestaltungsplanperimeter Bahnstrasse*) aus dem Gestaltungsplanperimeter Bahnstrasse herauszulösen ist, kann die Hochrampe dem Gestaltungsplanperimeter Bahnhof Nord zugewiesen werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu Gunsten der Qualitätssicherung wird für alle Umzonungen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Solange eine Bahnanlage betrieben wird, die im Plangenehmigungsverfahren bewilligt wird, ist die GP-Pflicht irrelevant.

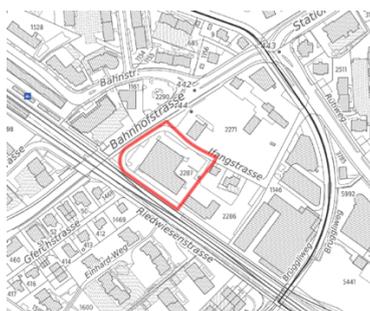
Die konkreten Baubereiche werden erst im Rahmen eines allfälligen Gestaltungsplans definiert.

**E7 Umzonung der Parzelle Kat. – Nr. 2287 der Zone Z7****Antrag:**

Die Parzelle Kat.-Nr. 2287 sei der Zone Z7 zuzuweisen.

Begründung:

Sowohl die Richtplanung als auch die mit der Teilrevision verfolgten Ziele sprechen dafür, das Gebiet Ifang und damit das Grundstück der Einwenderin der Zone Z7 zuzuweisen. Es gehört zum richtplanerisch festgelegten Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung (Nr. 9; Regionaler Richtplan Glattal. Text. S. 25f.). Die Gemeinden sollen hier - unter anderem - mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten sichern (Regionaler Richtplan Glattal. Text. S. 27). Wird das Gebiet in der Industriezone 2 belassen, wird dieser Planungsauftrag nicht wahrgenommen. Daran ändern die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 41 ff. BZO nichts, zumal keine Pflicht besteht, nach ihnen zu bauen (§ 81 PBG).



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Absicht, das Gebiet Ifang im Sinne des Antrags zu entwickeln, ist unbestritten. In einigen Aspekten der Entwicklung werden Synergien in einer gemeinsamen, überkommunalen Planung mit dem Gebiet Grossriet der Gemeinde Volketswil gesehen. Erste Ergebnisse für eine gebietsbezogene Teilrevision der BZO liegen noch nicht vor, weshalb die Umzonung Ifang vorübergehend zurückgestellt wurde.

Vgl. auch E3 (Redimensionierung der Vorlage)

**E8.2 Umzonung der Parzelle Kat. – Nr. 1544 der Zone Z7**Antrag:

Es sei das Grundstück Kat.-Nr. 1544, Bahnstrasse 22, allein oder zusammen mit dem planerisch dazugehörigen Grundstück Kat.-Nr. 1860, Bahnstrasse 24, der Zentrumszone Z7 zuzuweisen.

Begründung:

Gemäss der Revisionsvorlage 2022 hätten beide Grundstücke der Zentrumszone 27 zugewiesen werden sollen, was aus planerischer Sicht sinnvoll und zweckmässig gewesen wäre. Im Vertrauen darauf, dass sich daran nichts ändern würde, hat sich die Bramen Immobilien AG bereits intensiv mit einer Bebauungslösung befasst, welche in der Zentrums Zone Z7 umsetzbar wäre, in enger Abstimmung mit den Projektstudien, welche auf dem gegenüberliegenden Areal zwischen Bahnstrasse und Bahnlinie in Ausarbeitung stehen.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Schwerzenbach ist der rückwärtige Bereich Bahnstrasse für eine dichte Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen prädestiniert, also exakt für eine Nutzung, welche mit der Zentrumszone Z7 umgesetzt werden könnte. Eine solche Mischnutzung ist wegen dem dominierenden Wohnanteil mit deutlich weniger Verkehr verbunden als eine reine Arbeitsplatznutzung.



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E3 (Redimensionierung der Vorlage)

**E8.3 Umzonung der Parzelle Kat. – Nr. 1544 der Zone Z7**Antrag:

Eventuell sei das Grundstück Kat.-Nr. 1544 der Zone WG5, subeventuell der Zone WG4 zuzuweisen.

Begründung:

Auch damit bestünde die Möglichkeit, die heute leerstehende Liegenschaft Bahnstrasse 22 mit einem ins Ortsbild passenden Ersatzneubau zu ersetzen und das Grundstück gleichzeitig einer zukunftssträchtigen Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen zuzuführen. Eine ähnliche Zonenanpassung soll auch das auf der Ostseite des Grundstücks Kat.-Nr. 1544 gelegene Areal Chimligasse (Kat.-Nr. 1523, Eigentümerin: BVK) erfahren.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E3 (Redimensionierung der Vorlage)

Zimikerriet (WG5)

E9 Nicht-Umzonung des Gebiets ZimikerrietAntrag:

Von einer Umzonung des Gebiets Zimikerriet (Grundstücke Kat.-Nrn. 941, 985, 986, 1589, 1597, 1598, 1982, 2226 und 2238, sowie Teilflächen von Kat.-Nrn. 779, 1981 und 2225) von der Zone I1 in die Zone WG5) sei abzusehen.

Begründung:

Eine Verdichtung im Gebiet Zimikerriet (Zuweisung zur WG5) macht nach dem Gesagten wenig Sinn. Das Gebiet liegt dazu an zu wenig zentraler Lage und verfügt über eine zu wenig gute öV-Anbindung. Hinzu kommen absehbare Konflikte zwischen Wohn-, Gewerbe-, Sport- und Erholungsnutzungen. Dies gilt umso mehr, wenn die Sportplätze vor allem Kindern im Primarschulalter dienen sollen (Planungsbericht. S. 47). Zudem geht der Planungsbericht von falschen Annahmen aus. Das Gebiet ist derzeit nicht der Industriezone 2 (so aber Planungsbericht. Seiten 39 und 41), sondern der Industriezone 1 zugewiesen. Dies hat auch Auswirkungen auf den Mehrwertausgleich. Dazu hat die Gemeindeversammlung eine Entwicklung des Gebiets Zimikerriet schon mehrfach abgelehnt.



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Umzonung des Gebiets Zimikerriet wird die planungsrechtliche Grundlage für die Möglichkeit geschaffen, verhältnismässig kurzfristig dringend benötigtem Wohnraum zu entwickeln (vgl. E2.2).

Gegenwärtige ist das Gebiet – wie im Antrag richtigerweise hingewiesen – der Industriezone 1 zugewiesen. Dieser Tippfehler wurde im Planungsbericht korrigiert. Es wird darauf hingewiesen, dass den Berechnungen zum Mehrwertausgleich die korrekten Parameter zu Grunde lagen.

Langä Blätz (W3L)

E10.1	Langä Blätz
--------------	--------------------

Antrag:

Der Zonenplan unter «6_Zonenplan» und «7_Zonenplan_synoptische_Darstellung» ist dahingehend zu ändern, dass die Wohnzonen W3L vom «Langä Blätz» (Gferch) aufgeteilt wird in eine Wohnzone W1L und W3L. Die Bauzone W1L gilt ausgehend von der Schossackerstrasse bis auf die erste Bautiefe, damit W1L quartierplankonform über die Schossackerstrasse erschlossen werden kann. Der Rest (W3L) soll wie vorgesehen über die Grabenstrasse erschlossen werden.

Begründung:

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den Quartierplan „Widacher“ mit Verfügung Nr. 231 vom 2. März 2005 definitiv genehmigt. Somit ist dieser in kantonales Recht übergegangen. Die Infrastruktur (Strassenbreite Beleuchtung etc.) wurden dahingehend dimensioniert und ausgebaut. Den Grundeigentümern erwachsen dabei Kosten von Fr. 993'019.95, wobei zu erwähnen ist, dass der Servitutskehrplatz nicht ausgebaut wurde (siehe ebenfalls Protokoll vom Gemeinderat vom 20.11.2009). Der Absicht der Genehmigung durch den Kanton Zürich für diese Strassenbreite und Infrastruktur muss vollumfänglich Folge geleistet werden.

Eine Aufzonung W1L nach W3L, auch wenn der Verkehr nur auf der ersten Bautiefe über die Schossackerstrasse erschlossen werden soll, bedingt ein erhebliches Verkehrsaufkommen (siehe ebenfalls Abb. 26 „Teilrevision Bau- und Zonenordnung“). Diese Aufzonung würde einen Fussgängerstreifen, sowie eine noch nicht bewilligte Änderung der Infrastruktur, für die Schossackerstrasse zwingend erforderlich machen, damit diese weiterhin als Schulweg genutzt werden kann. Dies widerspräche dem Quartierplan. Des Weiteren wird kantonales Recht und deren Intention missachtet.

Mit einer Zonierung von W1L bis auf die erste Bautiefe und den Rest in W3L, werden nicht nur dem kantonalen Recht (Quartierplan) und seiner Absicht Folge geleistet, sondern auch die Rechte der vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümer weiterhin korrekt gewahrt. Die Grundeigentümer hatten den Quartierplan mit den darin festgelegten



Zonen genehmigt (respektive nicht angefochten). Die Zonen waren somit ein wesentlicher Bestandteil für die Gesamtberurteilung des Quartierplans.

Die Schossackerstrasse kann weiterhin als Schulweg genutzt werden und es würden keine unabsehbaren Kosten (Enteignungsverfahren, breitere Strasse, Fussgängerstreifen, Infrastruktur etc.) auf den Steuerzahler zukommen

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus raumplanerischer Sicht und im Sinne der vom Bund angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen ist die beantragte Zonierung sinnvoll. An der Umzonung wird festgehalten.

Der Quartierplan Widacher behält unabhängig von der Umzonung seine Gültigkeit und ist die Basis für den aufzustellenden Gestaltungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass dies auch kongruent mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan ist, in welchem ein expliziter Koordinationshinweis mit dem Quartierplan Widacher vermerkt ist.

Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Langä Blätz sieht der Quartierplan Widacher vor, dass die erste Bautiefe ab der Schossackerstrasse über diese erschlossen wird. Mit dem Gestaltungsplan für den Langä Blätz ist sicherzustellen, dass nicht mehr Wohneinheiten via Schossackerstrasse erschlossen werden, als 2003 im Quartierplan Widacher angenommen wurden.

Ein Grossteil des Gebiets Langä Blätz ist über die Grabenstrasse zu erschliessen. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben.

E10.2 Änderung Zonenplan Langä Blätz

Antrag:

Das im Zonenplan (Zonenplan 1:5'000 Öffentliche Auflage - 20.08.2024) mit "Langä Blätz" bezeichnete Gebiet (Gferch; Kat.-Nummer 1974 zum Zeitpunkt Quartierplan mit 29'207m²; Plan Quartierplan Widacher, Alt-/Neubestand, Übersicht, erstellt: 08.01.2000, freigegeben: 10.01.2000) wird nicht umgezont und bleibt weiterhin der Bauzone W1L zugeteilt.

Begründung:

-Aufgrund der im Planungsbericht angewendeten (nicht bundeskonformen) oder vielmehr willkürlichen Berechnungsgrundlage sollten neu angeblich 100 Personen mehr als im Quartierplan Widacher festgelegt in diesem Gebiet ansässig werden. Die Berechnung der Anzahl Bewohner ist nicht nachvollziehbar und/oder nachvollziehbar begründet (S. 38 Planungsbericht).

-Der Quartierplan Widacher wurde 2003 mit zwei Verfügungen der Baudirektion genehmigt. Er ist in Rechtskraft erwachsen und wurde nicht revidiert. Damit ist er in allen Punkten weiterhin vollumfänglich gültig. Diese vielfältigen Vertrauensgrundlagen der



Grundeigentümer darf mit der BZO- Revision nicht einfach von der Behörde - durch eine Vorlage an die Stimmbürger.

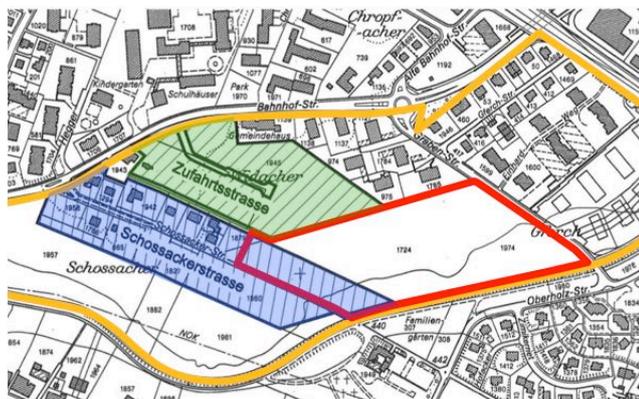
- Revision Quartierplan
- Abweichung BZO-Vorlage Quartierplan Widacher
- Private Projektstudie «Langä Blätz» (2017)
- Kein behördliches Ermessen betr. Einhaltung Quartierplan
- Vertrauensmissbrauch, Verstoss gegen Treu und Glauben

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E10.1

Beim Quartierplan und der Bau- und Zonenordnung handelt es sich um unterschiedliche Planungsinstrumente. Die Bau- und Zonenordnung regelt, wo und was gebaut werden darf. Mit einem Quartierplan wird die Erschliessung des im Perimeter liegenden Gebiets sichergestellt. Der Quartierplan Widacher behält unabhängig von der Umzonung seine Gültigkeit und bedarf keiner Revision. Aus diesem Grund muss mit dem Gestaltungsplan Langä Blätz sichergestellt werden, dass nicht mehr Wohneinheiten via Schossackerstrasse erschlossen werden, als 2003 im Quartierplan Widacher angenommen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Bezugsgebiets des Quartierplans (orange Linie) und die des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets Lange Blätz (rote Linie) nicht identisch sind.



Die Abschätzung der zukünftigen Anzahl Einwohner im Langä Blätz basiert auf folgenden Annahmen (vgl. Berechnungstabelle im Anhang 1 des Planungsberichts).

- Arealfläche (inkl. Abzug Feinerschliessung von 10%) * Baumassenziffer = Baumasse
 - Baumasse / durchschnittliche Geschosshöhe von 3 m = Geschossfläche
 - Geschossfläche * Umrechnungsfaktor 0.9 = anrechenbare Geschossfläche (aGF)
 - aGF / Annahme Flächenverbrauch pro Person 55 m² = Anzahl Personen
- Hinweis: Gemäss dem Bundesamt für Statistik betrug die durchschnittliche Wohnfläche im Kanton Zürich im Jahr 2023 rund 45 m². Die für die Berechnung verwendete



anrechenbare Geschossfläche (aGF) beinhaltet neben der Wohnfläche auch die Fläche der Innenwände und der Erschliessung der Wohnung. Um diese Flächen entsprechend zu berücksichtigen, wurde der Wert entsprechend auf 55 m² aGF/Person erhöht.

Die Annahmen sind in der Berechnungstabelle transparent ausgewiesen. Es handelt sich um eine Berechnung, die auf Erfahrungswerten basiert. Für diese Abschätzung sind – mit Ausnahme der Angaben des Bundesamts für Statistik – keine bundeskonformen Berechnungsweisen bekannt.

E10.3 Änderung Zonenplan Langä Blätz

Antrag:

Keine Aufzoning des Gebiets Langä Blätz

Begründung:

Nicht bedarfsgerechte Aufzoning

Beeinträchtigung der Fussgänger-. Insbesondere der Schulwegsicherheit

Widerspruch zu angrenzenden, feingliedrigen Bebauungsstruktur

Beeinträchtigung des Kaltluftstroms

Hochwasserschutz

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E10.1

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Aufzoning Wohnraum für rund 100 zusätzliche Personen geschaffen werden kann. Es ist eine mehrerer Massnahmen, der Wohnknappheit in Schwerzenbach zu begegnen, ohne unnötigen Druck auf bestehende Gebiete auszuüben. Die Aufzoning wurde auch von den kantonalen Behörden als bedarfsgerecht und angemessen beurteilt.

Der Quartierplan Widacher behält unabhängig von der Umzoning seine Gültigkeit und bedarf keiner Revision. An der Funktion der Schossackerstrasse als Schul- und vielfrequenter Spazierweg ändert sich durch die Entwicklung im Gebiet Langä Blätz wenig. Mit dem Gestaltungsplan muss ist der Nachweis zu erbringen, dass nicht mehr Wohneinheiten via Schossackerstrasse erschlossen werden, als 2003 im Quartierplan Widacher angenommen wurde.

Die Grundmasse gewährleisten, dass es zu keinen ungewollten Höhensprüngen gegenüber den angrenzenden Zonen kommt und die Voraussetzungen für eine Quartierverträglichkeit sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht Langä Blätz um die Aspekte Hochwasserschutz und Gewährleisten der Kaltluftleitbahn ergänzt wurden.



Erholungszone Zimikerriet (Fussballplatzerweiterung)

E11 Fussballplatzerweiterung

Antrag:

Bisweilen sei der Kontext «Erweiterung Sportanlage/Fussballplatz» aus der Revision der BZO auszuschliessen.

Die im Planungsbericht S.45f aufgezeigte Variante 0 respektive die Begründung für deren Ablehnung ist m.E. überholt, denn die benachbarte «Sportanlage Milandia» hat seit einigen Monaten einen neuen Eigentümer, mit welchem ernsthaft neu verhandelt werden sollte. Diese Variante würde mit Abstand die besten Erweiterungsmöglichkeiten für den Fussballplatz und am wenigsten Konfliktpotenzial bieten.

Anmerkung:

Die im Planungsbericht S.46 skizzierte Variante der Umgestaltung ist nur schematisch. Sie zeigt eine gedungene Anordnung und zusätzlich weitere Problempunkte auf betreffend Erschliessung (Konflikt mit Fussweg und mit Rad-Schnellroute, PW-Erschliessung entlang der Bahnlinie über WG5 Zimikerriet) und Parkierungsmöglichkeiten (unrealistisch viele zu enge Parkplätze sind eingezeichnet).

Begründung:

Die Teilrevision umfasst eine Erweiterung des Fussballplatz' mit einer Fläche von etwa 4900m², die umgezont werden soll von Freihalte- in Erholungszone, siehe: Planungsbericht S. 14; «Dank optimierter Layouts für die Sportplätze erfolgt eine Reduktion der einzuzonenden Fläche von der Freihalte- in eine Erholungszone für die Sportplätze Zimikerriet.

Planungsbericht S. 27 / 2.8: «Die Einzonung des Fussballplatzes Zimikerriet von Freihaltezone in die Erholungszone betrifft Fruchtfolgeflächen (landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse 6.

Planungsbericht S.45ff, «Erforderliche Erweiterung Fussballplatz»

Die vorgesehene Umzonung widerspricht m.E. dem geltenden Raumplanungsgesetz, soweit keine Ersatzfläche eingeplant ist. «Die Gemeinde hat für eine verträgliche Einbettung in die Landschaft sowie eine gleichwertige Kompensation der betroffenen Fruchtfolgeflächen zu sorgen.»

Eine solche Ersatzfläche könnte wohl nur durch eine (teure) Abzonung eines anderen Grundstücks beschafft werden. Dies ist den Stimmbürgern zusammen mit der BZO-Vorlage bitte klar zu kommunizieren.

Die BZO-Teilrevision wird in der vorliegenden Fassung anfechtbar, solange keine entsprechende Absegnung der Umzonung durch den Kanton erfolgt ist (Abschluss der kant. Vorprüfung war für September 2024 terminiert, Status?). Dies sollte unter allen Umständen vermieden werden.



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zwischen dem Gemeinderat und den kantonalen Behörden besteht ein Konsens, dass die im Planungsbericht dargestellte Variante V1.2 für die Disposition im Zimikerriet die insgesamt beste Lösung darstellt.

Der Fruchtfolgenflächen-Verlust liegt unter dem massgebenden Wert von 5'000 m², weshalb noch keine Kompensation realisiert werden muss. Relevant für die Beurteilung sind alle kompensationspflichtigen Flächen seit Februar 2011.

Bereinigung Juchstrasse (W1L)

E12.1 **Bereinigung Juchstrasse**

Antrag:

In diesem Zusammenhang ist auch das Trafogebäude mit der BFS Nr. 197 und der Hausnummer 45a in die Bauzone aufzunehmen (Kat. Nr. 647 Twäracher). Mit Baujahr 1980 dürfte auch die Besitzstandswahrung gegeben sein (30 Jahre ersessen).

Hinweis:

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 zugeiwesen.

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Trafogebäude sind aufgrund ihrer Funktion standortgebunden. Um Rechtsklarheit für die Eigentümer zu schaffen, sollen Teilflächen desselben Grundstücks wenn möglich nicht unterschiedlichen Zonen zugeordnet sein. Auch aus Sicht der kantonalen Behörden besteht kein Grund, die Teilfläche einzuzonen.



E12.2	Anpassung Zonengrenze im Bereich Kat. 1771 und 2227
<p><u>Antrag:</u> Wenn schon die Zonengrenze angepasst wird, sollte auch das dort bestehende EKZ Transformatorengebäude inkl. Zufahrt in die Zone W1L umgezont werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Zonengrenze im Perimeter soll zwecks zonengerechter Erschliessung der Liegenschaften leicht angepasst werden, vgl. Planungsbericht S.27.</p>	
<p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Vgl. E12.1</p>	

Informationsinhalte

E13	Ergänzung Planinhalt «Gestaltungsplan» (GP)
<p><u>Antrag:</u> Im Zonenplan seien nicht nur die Gestaltungsplanpflichten für neue Gestaltungspläne sondern alle bestehenden Gestaltungspläne (GP) einzutragen bzw. im nachstehenden Sinne zu erwähnen und örtlich zu markieren, inkl. - wo gegeben - die unter dem Gestaltungsplan liegende Grundordnung.</p> <p><u>Begründung:</u> Einzelne bestehende Gestaltungspläne sind im Zonenplan eingetragen, andere hingegen nicht, wie z.B. der private Gestaltungsplan «Schossacher» (Nr. 2). Es ist unklar, weshalb dies so ist und beruht eventuell auf einem Versehen und sollte korrigiert werden. Beim GP Schossacher (Nr. 2) ist im Bereich der kommunalen Landwirtschaftszone zweckmässigerweise noch die Besonderheit der darunter liegenden und nach wie vor bestehenden Grundzonierung mit der «W1L» in geeigneter Weise und auch flächenerkennlich anzumerken. Die Zuweisung eines Teils dieses GP zur Landwirtschaftszone erfolgte (zur damals zeitlich noch unbestimmten Erhaltung des Landwirtschaftsbetriebes) nämlich nicht im Rahmen einer BZO-Revision sondern direkt durch den privaten GP Schossacher und als dessen Bestandteil. In den verbindlichen GP-Bestimmungen ist festgehalten, dass bei einer Aufhebung des privaten GP automatisch wieder die Grundordnung (W1L) gilt. Von den besonderen, von der W1L abweichenden GP-Vorschriften wurde bei den inzwischen an der Schossacherstrasse erstellten Bauten nicht abgewichen, sodass dieser GP jederzeit wieder aufgehoben werden kann und dadurch die ursprüngliche Zonierung wieder Platz greift.</p>	
<p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> -</p>	



3 BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 B Bauzonen

I. Kernzonen

E14 Art. 9 Kernzonen, Dachgestaltung

Antrag:

Nachhaltige Energie- oder Heizsysteme, wie beispielsweise Photovoltaik, Sonnenkollektoren, sind den Vorschriften über die Dachformen und Dachgestaltung nicht unterworfen, sofern sie zweckmässig sind; geschützte Ortsbilder dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Begründung:

Um zukünftige nachhaltige CO2 neutrale Energieversorgung gewährleisten zu können sollen diese zweckmässig und möglichst uneingeschränkt verwirklicht werden.

Entscheid: Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Das übergeordnete Recht gilt abschliessend, vgl. Auszug aus dem kantonalen Leitfaden für Solaranlagen, S. 25:

Da die Gestaltungsanforderungen an Solaranlagen bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt sind, wird den Gemeinden davon abgeraten, in ihren Bau- und Zonenordnungen (BZO) konkrete Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 32a Abs. 2 RPV zu verankern.

E15 Art. 13^{bis}: Erleichterungen für besonders gute Projekte

Antrag:

Art. 13^{bis} Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen:

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

Hinweis: Wortlaut Art. 13^{bis} Abs. 1:

Bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder qualitativ weiterentwickeln, darf von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.



Begründung:

Der Beizug des Fachgremiums betrifft grundsätzlich Fragen des Ortsbildes und damit das Kerngebiet des Heimatschutzes. Ist ein Vertreter dieser Organisation von Anfang an dabei, ist die Wahrscheinlichkeit für Einsprachen sehr viel kleiner. Dadurch können Kosten und langwierige Einspracheverfahren verhindert werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Heimatschutz ist ein privater Verein. Deshalb ist es nicht zweckmässig, diesen in der BZO explizit zu erwähnen. Der Gemeinderat hält jedoch an seiner bisherigen Praxis fest, Personen des Heimatschutzes als externe, qualifizierte Fachperson bei der Beurteilung einzubinden. Für die Beurteilung besagter Projekte gilt das Reglement für das Fachgremium Ortsbildschutz Kernzone.

III. Wohnzonen

E16	Art. 15 Wohnzonen, Grundmasse
------------	--------------------------------------

Antrag:

Grünflächenziffer W1L1) 50%* [aktuell keine Vorgabe]
 Grünflächenziffer W1D2) 40%* [aktuell keine Vorgabe]
 Grünflächenziffer W2 50%* [aktuell keine Vorgabe]
 Grünflächenziffer W3L1) 50%* [aktuell 50%]

* Wert gilt für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mehr als 400 m². Bei kleineren Grundstücken ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.

Begründung:

Grünflächenziffern sollen in % für jede Zone ausgewiesen werden um eine klare Vorgaben zu haben. Bei den Wohnzonen soll für kleinerer Flächen getrennt betrachtet werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In allen neu geschaffenen Zonen (W3L, WG5, Z6 und Z7) wird eine Grünflächenziffer festgelegt. In diesen Gebieten hat das Priorität, weil aufgrund der Aufzonungen mit baulichen Veränderungen zu rechnen ist.



In Zonen mit einer bestehenden Freiflächenziffer wird diese durch eine Grünflächenziffer ersetzt. Damit verbunden ist eine leichte Verschärfung der Vorgaben, weil gewisse Flächen nicht mehr an die Grünflächenziffer anzurechnen sind.

Für Zonen ohne bestehende Freiflächenziffer werden mit der vorliegenden Teilrevision keine Änderungen vorgenommen. Damit sollen widerrechtliche Situationen vermieden werden.

Am 1. Dezember 2024 traten die PBG-Bestimmungen zur Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» in Kraft. Neu beinhaltet das PBG den § 238a. Dieser regelt im Besonderen die Begrünung. Es gilt die generelle Begrünungspflicht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen. In Zonen ohne Grünflächenziffer ist der «angemessene Umfang» im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Vgl. E18 (Grünflächenziffer in Wohnzonen mit Gewerbeanteil), E24 (Grünflächenziffer in Zentrumszonen), E26 (Grünflächenziffer in Industriezonen)

E17	Anpassung des Artikels 15 der BZO
------------	--

Antrag:

Die Baumassenziffer sei in Art. 15 BZO Schwerzenbach für die Zone W4 auf 3.6 zu erhöhen mit einer Grünflächenziffer von 20%. [aktuelle Vorgaben: BMZ 3.1, GFZ: 0%]

Begründung:

Gemäss Art. 15 BZO Schwerzenbach ist in der Zone W4 eine Baumassenziffer von 3.1 vorgesehen ohne einer Grünflächenziffer. In casu wird vorgeschlagen, die Baumassenziffer in der Wohnzone W4 auf 3.6 zu erhöhen bei gleichzeitiger Schaffung einer Grünflächenziffer von 20%. Damit wird eine gute Gestaltung mit höherer Wohnqualität gewährleistet, ohne einer Modernisierung des Wohnungsbestandes im Weg zu stehen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E3 (Redimensionierung der Vorlage)

Eine Änderung im Sinne des Antrags würde den nicht gewollten Erneuerungsdruck auf bestehende Siedlungsgebiete erhöhen.



IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

E18	Art. 17 Wohnzonen mit Gewerbeanteil, Grundmasse
	<p><u>Antrag:</u> Grünflächenziffer WG3 40% [aktuell keine Vorgabe] Grünflächenziffer WG4 40% [aktuell keine Vorgabe] Grünflächenziffer WG5 40% [aktuell 40%]</p> <p><u>Begründung:</u> Grünflächenziffern sollen in % für jede Zone ausgewiesen werden um eine klare Vorgaben zu haben.</p> <hr/> <p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> In allen neu geschaffenen Zonen (z.B. WG5) wird eine Grünflächenziffer festgelegt. In Zonen mit einer bestehenden Freiflächenziffer wird diese durch eine Grünflächenziffer ersetzt. Für Zonen ohne bestehende Freiflächenziffer werden mit der vorliegenden Teilrevision keine Änderungen vorgenommen. Es gilt die generelle Begründungspflicht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen. In Zonen ohne Grünflächenziffer ist der „angemessene Umfang“ im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.</p> <p>Vgl. E16 (Grünflächenziffer in Wohnzonen), E24 (Grünflächenziffer in Zentrumszonen), E26 (Grünflächenziffer in Industriezonen)</p>
E19	Gebiet Zimikerriet
	<p><u>Antrag:</u> [Zimikerriet, WG5] Mind. 7 geschossig wie Bhf Süd, als Lärmriegel zu den Geleisen. Grünflächen mind. 50%</p> <p><u>Begründung:</u> Es braucht zwingend mehr Grünflächen, wegen Aufnahme von Niederschlägen Absorbieren von Hitze Abgabe von Kühlung durch hohe Baumbestände (diese können kühlen, aber auch viel Wasser speichern) Diese drei Punkte sind essentiell bei den immer häufiger auftretenden Wetterextremen. Auch muss das Land, knappstes Gut der Schweiz, besser genutzt werden.</p> <hr/> <p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>



Begründung:

Die BZO-Vorlage 2022 sah für das Zimikerriet eine Vollgeschosszahl von durchgehend 7 Geschosse vor. Dies wurde von der Stimmbevölkerung kritisch hinterfragt. Aufgrund ortsbaulicher Qualitäten und des Lärmschutzes sind 7 Vollgeschosse nur noch im Bereich entlang der Bahnlinie zulässig. Im übrigen Bereich sind maximal 5 Vollgeschosse erlaubt.

Das Mass der Grünflächenziffer von 40% ist bereits ambitioniert und ausgereizt.

E20	Festsetzung Gebäudelänge WG5
------------	-------------------------------------

Antrag:

Wir schlagen daher vor, die Gebäudelänge auch in der Zone WG5 zu begrenzen und von der möglichen Siebengeschossigkeit abzusehen.

Begründung:

Gemäss der in einem im Zonenplan eingezeichneten 50 Meter breiten Streifen die Fassadenhöhe sieben Vollgeschosse umfassen darf (Art. 17 Abs.2 BZO-E). Nach dem Zonenplan betrifft dies die Nordseite der WG5-Zone Zimikerriet. Art. 17 Abs.1 BZO-E aber sieht für WG5-Zonen keinerlei Beschränkung der maximalen Gebäudelänge vor. Im Kontext bedeutet dies, dass, einem Bollwerk ähnlich, die künftige Überbauung Zimikerriet durch einen fast 300 Meter langen und bis zu 25 Meter hohen Wohnblock gegenüber der Bahnlinie abgegrenzt werden kann. Nicht gerade erfreuliche Ansichten für die Förderung der Wohnlichkeit in der WG5-Zone.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

An der Möglichkeit, entlang der Bahnlinie 7 Geschosse realisieren zu können, wird festgehalten (vgl. E19). Dieser Anordnungsspielraum erlaubt es, eine Grünflächenziffer von 40% zu realisieren.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die Baubereiche und damit die Gebäudelängen anhand eines konkreten städtebaulichen Konzepts zu konkretisieren. Dieses qualitative Ziel, wonach die Gebäudekubatur entlang der Bahn differenziert zu entwickeln ist, wird in die GP-Pflicht aufgenommen. Bei der Konzeption müssen auch die Anforderungen, die sich aus dem Lärmschutz ergeben, berücksichtigt werden können.

**E21.1 Art. 17: Wohnzonen mit Gewerbeanteil**Antrag:

Art. 17 Abs. 2 ist wie folgt zu ergänzen:

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt innerhalb eines 50 m breiten Grundstückstreifens bei unveränderter Baumassenziffer die Zulässigkeit von 7 Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von 25 m. Die Maximalhöhe darf sich höchstens über die halbe Gebäudelänge erstrecken. Die einzelnen, voneinander abgesetzten Bereiche mit 7 Vollgeschossen dürfen maximal 50 m betragen. Die Enden sind in der Höhe abzusetzen.

Begründung:

Aufgrund der Lage an der Bahnlinie ist es sinnvoll, einen durchgehenden Bau als Lärmriegel zu erstellen. Mit dieser Massnahme soll eine optisch aufgelockerte Silhouette erzielt werden.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E20

E21.2 Art. 17: Wohnzonen mit GewerbeanteilAntrag:

Entsprechende Anmerkung in Art. 17 bei der max. Gebäudelänge für WG5 zusätzlich anbringen oder bestehende Anmerkung 2 [Abs. 2] ergänzen, zum Beispiel:

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt innerhalb eines 50 m breiten Grundstückstreifens bei unveränderter Baumassenziffer die Zulässigkeit von 7 Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von 25 m, wobei 7-geschossige Bauten entlang der Bahnlinie eine max. Länge von x Meter (z.B. 50m, allenfalls 75m) aufweisen dürfen und zwischen 7-geschossigen Bauten mindestens x Meter (z.B. 25m) mit max. 5-geschossigen Gebäuden bebaut werden dürfen.»

Begründung:

Die max. Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 5 Stockwerken im Zimikerriet entlang der Bahnlinie ist zu beschränken. Es soll nicht möglich sein, einen durchgehenden 7-geschossigen «Riegel» von etwa 300m Länge zu bauen, sondern nur eine aufgelockerte Variante.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E20

**E21.3 Antrag zu Art. 17 Abs. 2 nBZO**Antrag:

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind innerhalb eines 40 m breiten Grundstückstreifens längs der Bahnlinie bei unveränderter Baumassenziffer maximal 5 Vollgeschosse mit einer Gebäudelänge bis zu 50 m zulässig. Ein sechstes Vollgeschoss ist zulässig, sofern dieses höchstens 80% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses erreicht und deren Terrassen und Brüstungen dauerhaft begrünt werden. Zwischen den einzelnen Hauptbauten sind zur Erreichung einer guten Lärmabschirmung zweigeschossige, gut gestaltete und pflanzlich begrünte, um mindestens zwei Meter vorder oder zurückgesetzte Zwischenbauten erlaubt.

Begründung:

Es sind keine solche Bauten als lange Landschaftsriegel erwünscht: Le Lignons Genf
Die Umgebung des Baugebietes Zimikerriet ist mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern d.h. niedriggeschossigen Bauten bebaut. Sehr lange und hohe Neubauten würden zu einem massiven und weitherum sichtbaren Riegel in der Landschaft führen.
Gemäss nBZO wäre eine unbeschränkte Gebäudelänge möglich; diese könnte dazu führen, dass (mit Grenzbaurechten) ein bis fast 300 m langer, fadengerader Gebäuderiegel erstellt werden könnte. Der erwünschte Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie kann auch mit einer in der Höhe differenzierten Geschosszahl d.h. mit aufgelockerter Anordnung der Neubauten erreicht werden.

Das oberste (6.) Geschoss soll ähnlich einem Attikageschoss erstellt werden können mit Dachterrassen auf der bahnabgewandten Seite sowie einer dauerhaften Begrünung der Terrassen und der Brüstungen (womit optisch deren «Kanten gebrochen» werden). Zur durchgehenden Abschirmung des Bahnlärms sollen zurückgesetzte Zwischenbauten möglich sein.



Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E20



V. Zentrumszonen

E22	Gebiet Bahnhof Süd
<u>Antrag:</u> 7-geschossig	
<u>Begründung:</u> Ist heute schon so, macht keinen Sinn, bestehende Höhen später zu reduzieren, dafür den Anteil Grünflächen anpassen.	
<hr/>	
<u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.	
<u>Begründung:</u> Es war eines der Resultate der Vertiefungsstudie, dass das Gebiet südlich der Bahn- gleise weniger dicht sein soll als das Gebiet nördlich der Bahnlinie.	
<hr/>	
E23	Gebiet Bahnstrasse und Gebiet Bahnhof Nord
<u>Antrag:</u> Die Geschosshöhe muss 14 Stockwerke hoch sein, jedoch unter Beibehaltung der Bau- masse zugunsten von Grünflächen.	
<u>Begründung:</u> Es braucht zwingend mehr Grünflächen, wegen Aufnahme von Niederschlägen Absorbieren von Hitze Abgabe von Kühlung durch hohe Baumbestände (diese können kühlen, aber auch viel Wasser speichern) Diese drei Punkte sind essentiell bei den immer häufiger auftretenden Wetterextremen.	
<hr/>	
<u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.	
<u>Begründung:</u> 14 Geschosse kämen einer Verdoppelung der vorgesehenen Geschossigkeit gleich. Die- ses Mass ist ortsbaulich nicht erwünscht. Nach den Diskussionen in jüngster Vergangen- heit wird zudem die politische Machbarkeit bezweifelt.	
<hr/>	


E24 Art. 19bis Zentrumszonen, Grundmasse
Antrag:

Grünflächenziffer WG3 [es wird davon ausgegangen, dass die Z6 gemeint war] 20%
 Grünflächenziffer WG4 [es wird davon ausgegangen, dass die Z7 gemeint war] 20%

Begründung:

Grünflächenziffern sollen in % für jede Zone ausgewiesen werden um eine klare Vorgaben zu haben.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Der Antrag wurde Art. 19^{bis} BZO gestellt, der die Grundmasse der Zentrumszonen regelt. Folglich wird davon ausgegangen, dass es sich im Antrag um einen Tippfehler handelt und der Antrag in Analogie der Anträge E16 (Grünflächenziffer in Wohnzonen), E18 (Grünflächenziffer in Wohnzonen mit Gewerbeanteil) und E26 (Grünflächenziffer in Industriezonen) nicht die Wohnzonen mit Gewerbeanteil, sondern die Zentrumszonen betrifft.

Für die neu geschaffenen Zentrumszone Z6 und Z7 wird eine Grünflächenziffer von 20% festgelegt. Dies entspricht dem Mass des Antrags, wodurch dieser gegenstandslos wird.

E25 Gewerbebaupflicht Art. 19^{bis}
Antrag:

Die vorgeschriebene Mindestgewerbenutzung ist auf einen genau umschriebenen Bereich entlang der Hauptunterführung Bahnhof Mitte zu beschränken. Eventualiter ist auf eine vorgeschriebene Mindestgewerbenutzung zu verzichten oder ist diese noch weitergehend zu reduzieren. Die Umsetzung soll, wenn überhaupt, durch Sonderbauvorschriften statt zwingender Vorgaben erfolgen.

Begründung:

[Die Lage der betroffenen Grundstücke wird für die Errichtung von Ladengeschäften als nicht ausreichend zentral resp. zu peripher beurteilt.]



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.



Begründung:

Der regionale Richtplan ist nicht parzellenscharf. Dennoch kann gesagt werden, dass das darin festgeschriebene Mischgebiet Nr. 29 dem Strassenverlauf der Alten Bahnhofstrasse folgt. Grundsätzlich sind Gemeinden angehalten, in regionalen Mischgebieten für Wohnen und für Arbeiten mindestens 25% der Gesamtnutzflächen eigentümergebunden zu sichern.

Vor diesem Hintergrund müsste lediglich das Gebiet westlich der Alten Bahnhofstrasse der Zentrumszone zugeordnet werden. Aus konzeptioneller Sicht ist es aber richtig, aufgrund der Nähe zum Perron die Grundstücke beidseitig des Zugangs zur Unterführung Bahnhof Mitte der Zentrumszone zuzuführen.

VI. Industriezonen

E26	Art. 20 Industriezonen, Grundmasse
------------	---

Antrag:

Grünflächenziffer I1 20% [aktuell 10%]

Grünflächenziffer I2 20% [aktuell 10%]

Begründung:

Grünflächenziffern sollen in % für jede Zone ausgewiesen werden um eine klare Vorgaben zu haben.

In Dübendorf wurde auch 20% anstatt 10% eingeführt.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In neu geschaffenen Zonen wird eine Grünflächenziffer festgelegt.

In Zonen (z.B. I1 und I2) mit einer bestehenden Freiflächenziffer wird diese durch eine Grünflächenziffer ersetzt. Damit verbunden ist eine leichte Verschärfung der Anforderungen, weil Freiflächen bisher nicht ausdrücklich zu begrünen waren.

Es gilt die generelle Begrünungspflicht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen. In Zonen ohne Grünflächenziffer ist der „angemessene Umfang“ im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Vgl. E16 (Grünflächenziffer in Wohnzonen), E18 (Grünflächenziffer in Wohnzonen mit Gewerbeanteil), E24 (Grünflächenziffer in Zentrumszonen)



VII. Erholungszonen

E27	Art. 23: Erholungszonen
<p><u>Antrag:</u> Der Obstbaumgarten (Kat. 739) bleibt im Eigentum der Gemeinde Schwerzenbach; jede Änderung am Obstbaumgarten bedarf die Zustimmung der Gemeindeversammlung (Parkidee oder anderweitige Nutzung).</p> <p><u>Begründung:</u> Der Passus steht zwar im Planungsbericht, fehlt jedoch in der Bau- und Zonenordnung. Eine grosszügig dimensionierte Grünzone innerhalb eines Wohngebietes dient der Hitzeminderung und ist entsprechend relevant für die Zukunft der Gemeinde.</p> <p>Hinweis zu Liste der Erholungszonen (Art. 23 Abs. 1): Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszonen aus: Fussballplatz Zimikerriet Tennisplatz schlösseri Friedhof Oberholz Schiessstand Familiengärten Oberholz, Erlenteil, Muchel</p> <hr/> <p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Obstbaumgarten ist von der BZO-Teilrevision nicht betroffen. Das Grundstück ist im Finanzvermögen der Gemeinde Schwerzenbach. Jede Änderung (z.B. Nutzungsänderung, Landverkauf) bedingt die Zustimmung der Gemeindeversammlung. Vor diesem Hintergrund besteht kein Handlungsbedarf, das Anliegen in die Bauordnung aufzunehmen.</p> <hr/>	
E28	Art. 23 Erholungszonen
<p><u>Antrag:</u> Die Aussenanlagen und Spiel- und Sportfelder sind nach Möglichkeit versickerungsfähig zu gestalten.</p> <p><u>Begründung:</u> Es wird immer wichtiger grosse Flächen versickerungsfähig zu gestalten um bei grossen Unwettern Wasser aufnehmen zu können und langsamer wieder abzugeben.</p> <hr/>	



Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Am 1. Dezember 2024 traten die PBG-Bestimmungen zur Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» in Kraft. § 238a Abs. 2 PBG schreibt vor, dass *die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten sei*. Diese kantonale Bestimmung ist direkt anwendbar. Die Gemeinde Schwerzenbach verzichtet darauf, ausführende Bestimmungen zum Umfang und Materialisierung versiegelter Flächen zu erlassen. Die Beurteilung der angemessenen Umsetzung von § 238a Abs. 2 PBG erfolgt individuell im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

3.2 C Arealüberbauungen

E29	Arealüberbauungen Art. 24
------------	----------------------------------

Antrag:

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

Begründung:

Es müssen Arealüberbauungen auch in Zentrumszonen möglich sein. Diesbezüglich wird von der Gemeinde argumentiert, eine Arealüberbauung müsse immer in einer Baubewilligung münden, was eine Etappierung verunmögliche. Wie noch zu zeigen sein wird (vgl. unten, Rz. 31), ist die Vorgabe einer Etappierung aber ohnehin nicht gerechtfertigt. Demzufolge spricht auch nichts dagegen, eine Arealüberbauung wie in anderen Zonen zuzulassen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Grundmasse in den Zentrumszonen sind ausgereizt. Zu Gunsten einer Siedlungsentwicklung nach innen beinhalten die Grundmasse bereits Boni im Sinne einer Arealüberbauung. Ein Abweichen von diesen Grundmassen bedingt einen Nachweis mit einem Gestaltungsplan. Solche Abweichungen von den Grundmassen werden nicht ausgeschlossen, sie bedingen aber einen legislativen Gestaltungsplan.

**E30 Anpassung des Artikels 25 der BZO**Antrag:

Die in Art. 25 BZO Schwerzenbach normierte Mindestarealfläche sei in allen Zonen auf 3'000m² festzusetzen. «Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3'000m².»

Begründung:

Damit wird eine gute Gestaltung mit höherer Wohnqualität gewährleistet, ohne einer Modernisierung des Wohnungsbestandes im Weg zu stehen. Damit der beantragten Zielsetzung gerecht werden kann, ist in Art. 25 zu gewährleisten, dass eine Arealüberbauung in den Wohnzonen W1D, W2, W3, WG3, W4 und WG4 für eine Mindestfläche von 3'000m² ermöglicht wird. Die heutige stufenweise Festsetzung der Mindestflächen pro Wohnzone ist in Art. 25 ersatzlos zu streichen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die bisherige Praxis hat sich bewährt; Eine Änderung würde den ungewollten Erneuerungsdruck auf bestehende Siedlungsgebiete erhöhen.

Vgl. auch E3 (Redimensionierung der Vorlage)

E31 Anpassung des Artikels 26 der BZOAntrag:

Art. 26. Abs 1 der BZO Schwerzenbach sei durch folgende Bestimmung zu ersetzen:

¹ Die Zahl der Vollgeschosse darf in den viergeschossigen Zonen um 2 Vollgeschosse, in den übrigen Zonen um 1 Vollgeschoss erhöht werden. Die zulässige Fassadenhöhe wird, unter Vorbehalt von Abs. 5 für jedes zusätzliche Vollgeschoss um 3 Meter erhöht.

Begründung:

Die bestehenden Bestimmungen in Art. 26 der Bau- und Zonenordnung lassen eine Modernisierung des Wohnungsbestandes mit gleichzeitiger Siedlungsentwicklung nach Innen in der Wohnzone nicht zu, ohne die Vollgeschosshöhe bzw. die Baumassenziffer entsprechend zu ändern.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die bisherige Praxis hat sich bewährt; Eine Änderung würde den ungewollten Druck auf bestehende Siedlungsgebiete erhöhen. Ein Abweichen von den Grundmassen ist nicht ausgeschlossen, bedingt aber das Aufstellen eines legislativen Gestaltungsplans.

Vgl. auch E3 (Redimensionierung der Vorlage)

**E32 Anpassung des Artikels 26 der BZO**Antrag:

Art. 26. Abs 2 der BZO Schwerzenbach sei durch folgende Bestimmung zu ersetzen:
² Die zulässige Baumasse wird um einen Fünftel erhöht

Begründung:

Die bestehenden Bestimmungen in Art. 26 der Bau- und Zonenordnung lassen eine Modernisierung des Wohnungsbestandes mit gleichzeitiger Siedlungsentwicklung nach Innen in der Wohnzone nicht zu, ohne die Vollgeschosszahl bzw. die Baumassenziffer entsprechend zu ändern.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E31

E33 Art. 26 Arealüberbauungen, Abweichungen von den ZonenvorschriftenAntrag:

Arealüberbauungen können von einem Arealbonus von maximal 1/10 der jeweils gültigen Überbauungsziffer profitieren, wenn zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG erhöhte energetische Anforderungen eingehalten werden. Bauvorhaben haben mindestens dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder einem mit diesem vergleichbaren Standard zu entsprechen.

Begründung:

Bonus system für Arealbauten um für nachhaltige Bauweisen die Attraktivität zu erhöhen. Wird in umgebenden Gemeinden so gehandhabt.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Per 1. September 2022 wurde das kantonale Energiegesetz im Sinne des Klimaschutzes angepasst. Für Gebäude gelten im Vergleich zu der Situation mit dem alten Energiegesetz strengere Vorschriften zur Wärmedämmung, zum Energiebedarf und zu haustechnischen Anlagen. Die revidierte Gesetzgebung wird als ausreichend beurteilt.



E34	Anpassung des Artikels 26 der BZO
------------	--

Antrag:

Art. 26. Abs 2 [6] der BZO Schwerzenbach sei durch folgende Bestimmung zu ersetzen:
 6 Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauungen sind die zonengemässen Abstände **und Fassadenhöhen** einzuhalten.

Begründung:

Dies dient der Qualitätssicherung zu Gunsten der Gemeinde Schwerzenbach

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die bisherige Praxis hat sich bewährt. Die Fassadenhöhen sollen im Rahmen einer Arealüberbauung auch höher sein dürfen, sofern der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 3 PBG, dessen Referenz die Fassadenhöhe der Regelbauweise ist, gewährleistet werden kann.

3.3 D Gestaltungsplanpflicht

GP-Pflicht Allgemein

E35	Gestaltungsplanpflicht Art. 26^{bis} und 26^{ter}
------------	--

Antrag:

Auf eine Gestaltungsplanpflicht ist zu verzichten. Stattdessen sollen zentrale Elemente wie die Raumsicherung für öffentliche Erschliessungswege konkretisiert und verbindlich via Sonderbauvorschriften in die BZO aufgenommen werden.

Eventualiter sollten die Zielvorgaben im nachfolgenden Sinne deutlich reduziert bzw. zugunsten der Rechtssicherheit präzisiert werden. Namentlich ist auf ein Mobilitätskonzept zu verzichten, wenn der Pflichtbedarf nicht unterschritten wird. Auf eine Mindestarealfläche ist zu verzichten. Auf die Vorschriften zur gewerblichen Nutzung der Erdgeschossflächen ist zu verzichten. Die Erschliessungsanlagen (insbesondere Zugang Bahnhof Mitte und Veloweg) sind im Rahmen der Verkehrsplanung parzellenscharf festzulegen, und nicht über einen Gestaltungsplan zu regeln, sondern beispielsweise mit Sonderbauvorschriften zu begünstigen. Allgemeine Vorgaben wie die sozialverträgliche und nachhaltige Weiterentwicklung sind zu präzisieren. Auf eine Etappierung ist zu verzichten. Auf die verlangte besonders gute Gesamtwirkung ist zu verzichten. Wird an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten, soll das Gebiet Bahnhof Süd in die Zone Z7 umgezont werden.

Begründung:



[...]

Fazit: Die gewünschte Innenentwicklung zu einem modernen Zentrum wird durch die Vorlage zur BZO-Revision nicht erreicht. Die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht mit sehr vielen, aber unkonkreten Vorgaben steht dem diametral entgegen. Mit diesen Vorgaben ist damit zu rechnen, dass anstelle einer Erneuerung mit qualitativem Wohnraum die heutige Situation eingefroren wird. Die diversen Vorgaben und Wünsche, die an das Gebiet Bahnhof Süd gerichtet sind, sind nicht sinnvoll aufeinander abgestimmt und werden durch den Vorteil aus der geringfügigen Aufzonung nicht aufgewogen.

Wird die Gestaltungsplanpflicht aufrechterhalten, sollte das Gebiet Bahnhof Süd in die Z7 aufgezonnt werden, um immerhin eine spürbare Verdichtungsmöglichkeit zu gewährleisten, welche die mit der Gestaltungsplanpflicht verbundenen Nachteile besser aufwiegt. Andernfalls wird das geplante Zentrum eine reine Wunschvorstellung bleiben.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Fokus der reduzierten Vorlage wird auf die zentralen Gebiete gesetzt, um die Innenentwicklung voranzutreiben. Mit den ausgeschiedenen Gestaltungsplanpflichtperimetern im Zonenplan und den zweckumschreibenden Bestimmungen in der BZO werden wichtige Massnahmen ergriffen, um in die Weiterentwicklung des räumlichen Gefüges an diesen für Schwerzenbach bedeutsamen Lagen lenkend eingreifen zu können.

Für eine differenzierte bauliche Verdichtung wird im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Sie bezweckt im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK) die Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu entwickeln. In den dazugehörigen Bestimmungen werden die allgemeinen bzw. die gebietsspezifischen Zielsetzungen festgelegt.

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

Mit einem legislativen Gestaltungsplan können mit entsprechenden Nachweisen weitergehende Verdichtungen bzw. höhere Baumassen zugelassen werden.

Es war eines der Resultate der Vertiefungsstudie, dass das Gebiet nördlich der Bahnleihe dichter sein soll als das Gebiet südlich der Bahnlinie.

Die Mindestarealflächen entfallen.

**E36** **Art. 26bis Gestaltungsplanpflicht**Antrag:

Die BZO sollte nicht dazu benutzt werden, um weitere Kompetenzen von der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat zu delegieren, im Speziellen, darf es keine Gestaltungsplanpflichten geben, bei denen die Gemeindeversammlung nicht über die Umsetzung abstimmen darf.

Begründung:

Die in der BZO unter "D" aufgeführten Gestaltungsplanpflichten sind sehr allgemein gehalten und in einer direkten Demokratie sollten solche weitgehenden Umgestaltungen des Schwerzenbacher Ortsbildes der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Deshalb sollte die BZO so formuliert werden, dass bei grossflächigen Umzonungen, wie z.B. Zimikerriet, nur die Gemeindeversammlung über einen zwingenden Gestaltungsplan bestimmen kann. Schon der «Städtebauliche Vertrag Zimikerriet» beinhaltet Nutzungsverwendungen über beträchtliche Vermögenswerte, ohne dass der Schwerzenbacher Stimmbürger darüber ein Mitspracherecht hatte. Wenn jetzt die Auslegung des Gestaltungsplanes dem Gemeinderat verantwortet wird, wird damit auch implizit die Nutzung von signifikanten Vermögenswerten am Stimmbürger vorbei durch den Gemeinderat festgelegt.

Gerade bei solchen signifikanten Umgestaltungen des Ortsbildes ist die breite Verankerung in der Bevölkerung notwendig und kann nicht alleine durch den Gemeinderat bestimmt werden, nicht in einer direkten Demokratie. Dies führt zu einer Aushebelung der direkten Demokratie, einer der Grundpfeiler unseres Landes.

Entscheidung: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Sinne der Qualitätssicherung dürfen die im Zonenplan entsprechend bezeichneten, von der Revision am stärksten betroffenen Gebieten nur mit einem Gestaltungsplan weiterentwickelt werden. Die Grundmasse sind in den jeweiligen Zonenvorschriften definiert. In den gebietsbezogenen Bestimmungen werden zudem die Ziele der jeweiligen Gestaltungspläne definiert. Diese Anforderungen müssen von der Mehrheit der stimmberechtigten Personen festgesetzt werden.

Eine Zustimmung zu den ausgearbeiteten Gestaltungsplänen durch den Gemeinderat kann nur dann erfolgen, wenn die Vorhaben die in der BZO verankerten Anforderungen einhalten. Vor diesem Hintergrund sind sie vergleichbar mit der Bewilligung von Bauprojekten, welche die Regelbauweise einhalten.

Vorhaben für die Entwicklung nach innen sind anspruchsvoll und komplex. Mit der Aufzoning in Kombination mit einer Gestaltungsplanpflicht kann frühzeitig eine gewisse Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaften geschaffen werden. Diese soll die Bauherrschaften bei der Projektentwicklung ermutigen, um in anspruchsvolle Vorhaben zur Innenverdichtung einzusteigen, indem die Eckwerte der Grundmasse für ein bestimmtes



Areal in der Bau- und Zonenordnung bereits im Voraus verbindlich festgelegt sind. Die rechtskräftige BZO bilden eine solide Grundlage, um in die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans einzusteigen. Die Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaften wird dadurch erhöht, da der Souverän bereits vorgängig im Grundsatz über das Vorhaben entschieden hat, *bevor* die Projektentwicklerin den Gestaltungsplan und das Bauprojekt ausarbeiten muss.

Ein Abweichen von der Grundordnung setzt in jedem Fall die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung resp. eine Urnenabstimmung voraus.

E37 Neu-Art. 26^{bis} Abs. 4 (Mobilitätskonzept)

Antrag:

Wir beantragen, auf die Beschränkung des Parkfeldangebots auf den Minimalwert gem. Art. 4 PPV zu verzichten. Als massgebende Bestimmungen für die Bemessung der Anzahl Parkplätze sollen der Höchst- und Tiefstwert gemäss Parkplatzverordnung als Bandbreite zur Anwendung gelangen.

Begründung:

Die vorgeschlagene neue Bestimmung von Art 26^{bis} Abs 4 BZO bzw. die damit vorgesehene Beschränkung des Parkfeldangebots auf den Minimalwert gem. Art. 4 PPV greift schwerwiegend und in einer sehr frühen Phase in die Mobilitätsausgestaltung ein. Die Parkplatzverordnung sieht nämlich bereits eine Bandbreite vor, innerhalb welcher sich die Anzahl Parkplätze zu bewegen hat, und schränkt diese aufgrund der zugewiesenen ÖV-Güteklasse ein. Eine zusätzliche Einschränkung des Parkplatzangebots in dieser frühen Phase ist weder zielführend noch notwendig: Die weitere Konzeption, d.h. auch die Anpassung des Angebots an die effektive Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungen, und die weitere Planung wird dadurch erheblich eingeschränkt. Auch weitere Überlegungen, wie z.B. eine gemeinsame Parkierung zusammen mit den Fussballplätzen, würden vorgegriffen. Es sind dagegen keine Gründe ersichtlich, weshalb eine solche Beschränkung des Parkfeldangebots - nebst bzw. trotz des geforderten Mobilitätskonzepts - notwendig sein sollte. Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts soll gerade den Nachweis für eine nachhaltige und optimierte Mobilität, welche gleichzeitig ein bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot zur Bewältigung der zu erwartenden Mobilitätsbedürfnisse gewährleistet, erbringen. Im Gestaltungsplanverfahren werden die entsprechenden Konzepte und Massnahmen geprüft und vertieft. Bei einer vorgegriffenen Beschränkung des Parkfeldangebotes wird dies verunmöglicht.

Es ist ferner nicht erkennbar, weshalb bei Bauprojekten mit einer Gestaltungsplanpflicht betreffend die Anzahl Parkplätze eine grundsätzlich geringere Anzahl Parkplätze erforderlich sein bzw. ermöglicht werden sollte, als bei Projekten ohne Gestaltungsplanpflicht, welche kein Mobilitätskonzept vorweisen müssen und sich deshalb weniger intensiv mit dem Thema auseinandersetzen. Es bestehen keine ersichtlichen Gründe für eine solche



Ungleichbehandlung, im Gegenteil: Gerade das Instrument des Mobilitätskonzeptes - zusammen mit der Projektplanung - ist geeignet, sich mit dem Thema Verkehr gesamtheitlich und vertieft zu befassen und die erforderliche Anzahl Parkplätze im Gesamtkontext zu ermitteln. Auch aus diesem Grund ist eine vorgegriffene Beschränkung des Parkfeldangebots nicht zielführend.

Die Erstellung von unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten ist schliesslich kostspielig und oft nicht kostendeckend. Eine sorgfältige Bauherrschaft muss sich deshalb zwingend und eingehend mit dem Thema befassen und wird nicht leichtfertig eine Maximierung der Parkplätze anstreben. Die derzeit vorgesehene Regelung bietet jedoch voraussichtlich eine zu geringe Anzahl Parkplätze, um die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner abzudecken. Nur eine gewisse Flexibilität in der Schaffung eines angemessenen Angebotes für die Parkierung ermöglicht auch eine Durchmischung der Zielgruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen und damit eine erfolgreiche Umsetzung des Projekts unter Beachtung der gesetzten Ziele für die Gestaltungspläne (neu-Art. 26ter).

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Parkplatzverordnung definiert die Bemessung des Grenzbedarfs: 1 Parkfeld (PF) pro Wohnung oder 1 PF pro 100 m² mGF. Der Grenzbedarf ist unter Berücksichtigung vom Standort der Überbauung zu reduzieren. Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Bahnhof Nord, Bahnstrasse und Bahnhof Süd liegen im Parkplatzreduktionsgebiet A und die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Zimikerriet und Langä Blätz im Parkplatzreduktionsgebiet B.

Das Minimum zulässiger Parkfelder für Bewohner*innen beträgt im Gebiet A 40% und im Gebiet B 55% des ermittelten Grenzbedarfs.

Das Festlegen des Minimalwerts als massgebenden Richtwert führt zu einer ambitionierten Vorgabe. Demnach dürfen in den Gebieten Bahnhof Nord, Bahnstrasse und Bahnhof Süd maximal 0.4 PF pro Wohnung und in den Gebieten Zimikerriet und Langä Blätz 0.55 PF pro Wohnung erstellt werden.

Die Vorgabe ist in den Gesamtkontext der Verkehrssituation zu setzen. Gemäss dem kommunalen Richtplan muss der öffentliche Verkehr rund 60% des Mehrverkehrs aufnehmen, sodass die Entwicklung gewährleistet ist. Mit mobilitätslenkenden Massnahmen muss gewährleistet werden, dass der anvisierte Modalsplit erreicht wird. Zu diesem Zweck gelten verschärfte, zukunftsgerichtete Vorgaben betreffend Anzahl zulässiger Autoparkplätze.

In den Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht wird eine markante Entwicklung nach innen angestrebt. Durch die Erhöhung der Nutzungsdichten entsteht in diesen Gebieten eine zusätzliche Nachfrage nach Mobilität. Diese soll in erster Priorität durch den ÖV, Fuss- und Veloverkehr aufgenommen werden. Weil die Nachfrage nach zusätzlicher Mobilität hauptsächlich in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht entstehen wird, sollen für diese Gebiete spezifische Parkplatzvorgaben gelten.

**E38****Gebiet Zimikerriet**Antrag:

Sollte die Umzonung des Zimikerriets in eine Wohnzone angenommen werden, ist zwingend in der BZO eine Ausnahme bei der Anzahl der Parkplätze aufzunehmen, sodass zwingend ausreichend Parkplätze angeboten werden müssen. Zudem muss zwingend nicht nur ein Konzept für den Fuss- und Veloverkehr aufgenommen werden, sondern auch für den motorisierten Individualverkehr, da davon auszugehen ist, dass mehrere 100 Personalfahrzeuge im Zimikerriet parkiert werden.

Begründung:

Die BZO sieht nur eine minimale Anzahl an Parkplätzen vor und diese können auch unterschritten werden. In der Schweiz wächst die Anzahl Personalfahrzeuge stärker als die Bevölkerung, es ist also ein Bedürfnis ein Auto zu besitzen und es ist davon auszugehen, dass es mit der Mindestanzahl Parkplätze zu Problemen in den Quartieren südlich des Zimikerriets führen wird, da diese dann die Ausweichmöglichkeiten sind.

Mit mehr als 300 Wohnungen sind weder Ausweichparkplätze vorhanden, noch ist die einzige Zufahrt ausreichend für ein solches Quartier, indem einmal bis zu 800 Personen leben sollen, noch dazu mit signifikantem Gewerbeanteil.

Es muss vermieden werden, dass die Quartiere südlich des Zimikerriets, dann zugeparkt werden, schon heute werden diese Bereiche als ein kostenloses «Park&Ride» System für private und Firmen benutzt.

Entscheid: Der Antrag ist teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Zunahme der Einwohnerzahl geht unweigerlich ein erhöhtes Mobilitätsbedürfnis einher. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems muss auch mit dieser induzierten Mobilität gewährleistet sein. Zu diesem Zweck gelten u.a. verschärfte Vorgaben betreffend Anzahl zulässiger Parkplätze.

Im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht muss ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden, das alle Verkehrsteilnehmenden berücksichtigt: Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr. Es muss Massnahmen enthalten, um öffentliche Parkfelder in angrenzenden Gebieten vor Nutzungsmisbrauch zu schützen.

**E39 Art. 26ter Gestaltungsplanpflicht, Zweck**Antrag:

zusätzlich zu Absatz 1:

g) Aufenthaltsfreundlich gestaltete Freiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsbe-
grünung nachzuweisen und sicherzustellen.

Begründung:

Aufenthaltsfreundlichkeit als Kriterium im Gestaltungsplan macht Sinn um diese Räume
zu beleben.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Sämtliche Pflichtgebiete zur Erstellung von Gestaltungsplänen bezwecken u.a. *eine Ge-
staltung der Bauten, Anlagen und Umgebung, die für sich und in ihrem Zusammenhang
mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung er-
reicht*. Ein Orientierungsrahmen bezüglich relevanter Kriterien für die Beurteilung bieten
die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG, die ebenfalls erhöh-
ten Anforderungen zu entsprechen haben. Unter lit.c genannt sind *Lage, Zweckbestim-
mung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie ökologischer Wert der Be-
grünung*, womit die im Antrag geforderte Aufenthaltsfreundlichkeit abgedeckt ist.
Das am 1. Dezember 2024 revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz sieht in
§ 238a PBG eine Begrünungspflicht des Gebäudeumschwungs vor. In der BZO sind zu-
sätzlich ausführende Bestimmungen erlassen, die u.a. eine standortgerechte, alterungs-
fähige Bepflanzung vorschreiben.

E40 Art. 26ter Gestaltungsplanpflicht, ZweckAntrag:

zusätzlich zu Absatz 1:

h) Eine energieeffiziente Bauweise zu erreichen, sowie eine nachhaltige Energienutzung
nachzuweisen und sicherzustellen.

Begründung:

macht Sinn, dass die energieeffiziente und nachhaltige Bauweise bei einer gestaltungs-
pflichtiger Zone nachgewiesen wird.



Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Für die qualitative Beurteilung der Gestaltungspläne werden die Kriterien nach § 71 Abs. 2 PBG beigezogen (vgl. E39). Diese umfassen auch Versorgungs- und Entsorgungslösungen sowie Art und Grad der Ausrüstung.

GP-Pflicht Gebiet Bahnhof Nord

E41	Chimligasse
------------	--------------------

Antrag:

Die Formulierung von Art. 26ter, Abs. 2 ist mit klaren und messbaren Anforderungen neu zu fassen.

Begründung:

Für den aufzustellenden Gestaltungsplan werden Qualitätskriterien formuliert. Diese Qualitätskriterien sollten eindeutig und objektiv prüfbar formuliert sein. Ebenfalls sollte klargestellt werden, wie diese Vorgaben im Rahmen der Mehrwertabgabe zu berücksichtigen sind.

Beispielsweise könnte formuliert werden:

Für das Gebiet Bahnhof Nord gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind

- a.) publikumsorientierte oder gewerbliche Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnstrasse nachzuweisen,
- b.) Fuss- und Velowegverbindungen umzusetzen, die dem kantonalen Richtplan Verkehr, dem regionalen Richtplan Verkehr und dem kommunalen Richtplan Verkehr entsprechen,
- c.) im Bereich des Chimlibachs eine Aufwertung dieses wichtigen Lebensraums mit Vernetzungsfunktion, Renaturierung des Bachlaufs, Erhaltung und Förderung des Baumbestands und der Sträucher nachzuweisen,
- d.) Massnahmen für eine sozialverträgliche Entwicklung aufzuzeigen.

Die Massnahmen a.) - d.) werden bei der Mehrwertberechnung in Abzug gebracht.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Nord werden präzisiert. Die Berücksichtigung der Massnahmen im Rahmen der Mehrwertberechnung erfolgt individuell und spezifisch je Planung und wird nicht pauschal in der BZO festgelegt.

**E42 Art. 26ter Gestaltungsplanpflicht, Zweck**Antrag:

Ergänzung Absatz 2.a) & 3.a) und 4.a):

Publikumsorientierte Nutzungen von mindestens 10%. Die publikumsorientierten Nutzungen sind im Rahmen der Überbauung der einzelnen Bereiche zu realisieren. Verschiebungen zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig.

Begründung:

Publikumsorientierte Nutzungen sind eminent wichtig um die Attraktivität eines Gebietes zu stärken. Diese Nutzungen befinden sich in der Regel im Erdgeschoss von Gebäuden und umfassen Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés, Dienstleistungsbetriebe und andere Einrichtungen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind und zur Belebung des städtischen Raums beitragen

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In den Zentrumszonen wird über die Grundmasse ein Mindestgewerbeanteil von 20% (Z6) resp. 25% (Z7) vorgeschrieben. In den gebietsspezifischen Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht (Abs 2 = Bahnhof Nord, Abs. 3 = Bahnstrasse, Abs. 4 = Bahnhof Süd) sind publikumsorientierte Nutzungen gesichert. Um einen Projektierungsspielraum zu wahren, wird darauf verzichtet, den Anteil publikumsorientierter Nutzungen mit einem fixen Mass vorzuschreiben. Der Grundgedanke der Entwicklung, die auch auf die Belebung des Zentrums abzielt, ist mit diesen Bestimmungen ausreichend gesichert.

E43 Festsetzung der Erstellung von nur niedrig und durch die Lärmschutzwand geschützter Gebäude für die Zone Zentrum Bahnhof und BahnstrasseAntrag:

Die unter Antrag 1 [Antrag 60] formulierten Einwände sind auch für die Zone Zentrum Bahnhof und Bahnstrasse als verbindlich zu erklären. Mit der Ergänzung, dass in der Zone Zentrum Bahnhof und Bahnstrasse die lineare Schallausbreitung von allen, bis zu 6 Geleisen, zu berücksichtigen ist. Für Neubauten oder Renovationen bestehender Bauten sind Gebäudeformen und Baumaterialien vorzuschreiben, welche «lärmschluckend» und nicht «lärmreflektierend» sind.

Begründung:

Die Gemeinde Schwerzenbach hatte ursprünglich einen sinnvollen Zonenplan. Entlang der lärmigen, damals noch nicht so oft befahrenen SBB-Linie, wurden als erste «Lärmpuffer» Industriegebäude, welche selbst Lärm verursachen können, geplant. Offensichtlich wegen veränderter Nachfrage nach Industriegrundstücken und noch viel mehr wegen den finanziellen Interessen von Landeigentümern und Gemeindevertretern, wurden



Umzonungen vorgenommen und Industriezonen in Wohnzonen umgewandelt. Alles unter vernachlässigter Prüfung betr. der Eignung der Flächen zu Wohnzonen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie belegen, dass die Lärmpegel in den Wohnzonen einzuhalten sind. Die Lärmschutzwände können wegen dem sich linear ausbreitenden Lärm nur einen beschränkten Teil vor dem Lärm schützen. Für jenen Teil der Wohnbauzone, welcher durch die Lärmschutzwände nicht «lärmgeschützt» ist, muss die Gemeinde jene Massnahmen treffen, welche die Einhaltung der Lärmvorschriften garantieren.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine Höhenbeschränkung entlang der Bahnlinie ist ortsbaulich nicht erwünscht und wird durch die Lärmausbreitung durch den Bahnverkehr nicht gerechtfertigt. Gebäude entlang der Bahn schützen dahinter liegende Gebäude vor dem Lärm. Die Realisierung von Wohn- und Gewerbebauten an vergleichbaren Standorten haben gezeigt, dass hinsichtlich Lärmschutz gute Lösungen möglich sind.

GP-Pflicht Gebiet Zimikerriet

E44	Art. 26ter Gestaltungsplanpflicht, Zweck
------------	---

Antrag:

Zusätzlich zu Absatz 5:

g) Auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.

Begründung:

Preisgünstiger Wohnraum ist von grosser Bedeutung, um sicherzustellen, dass auch Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen Zugang zu angemessenem Wohnraum haben. Dies trägt zur sozialen Durchmischung in Schwerzenbach bei. Dies scheint uns ideal bei dieser Zone, da sie zwischen Zonen von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern liegt.



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In den Grundmassen der Zone WG5 (vgl. Art. 17 Abs. 1 BZO) wird ein Anteil preisgünstiger Wohnraum von mindestens 20% festgelegt. Dieses Mass wird als angemessen erachtet. Zusätzliche Anforderungen im Zusammenhang mit dem preisgünstigen Wohnraum im Rahmen der Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht Zimikerriet werden als unverhältnismässig beurteilt.

GP-Pflicht Gebiet Langä Blätz

E45.1	Art. 26ter Gestaltungsplanpflicht, Zweck
--------------	---

Antrag:

Ersatz von b) mit folgendem Wortlaut: b) die Sicherstellung für das gesamte Gebiet Langä Blätz erfolgt über die Grabenstrasse.

Begründung:

Die Erschliessung des „Langä Blätz“ auch wenn nur bis zur ersten Bautiefe über die Schossackerstrasse hat mit einer Aufzoning nach W3L einen erheblichen Mehrverkehr zur Folge und die Schossackerstrasse kann nicht mehr als Schulweg genutzt werden. D.h. mit einer Erschliessung über die Schossackerstrasse kommen nicht absehbare Kosten (Enteignungsverfahren, breitere Strasse, Fussgängerstreifen, Infrastruktur etc.) auf den Steuerzahler zu.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E10.1 und E10.3

**E45.2 Umformulierung Art. 26^{ter} Abs. 6 lit. b)**Antrag:

Art. 26^{ter} Abs. 6 lit. b.) Entwurf BZO wie folgt umzuformulieren:

«b.) die Sicherstellung **der Erschliessung** für das gesamte Gebiet «Langä Blätz» **für den motorisierten Verkehr von Osten via Grabenstrasse.**»

Begründung:

Siehe Begründung zu Antrag E10.2

Die Aufzoning führt zu erheblich veränderten Verhältnissen betreffend Dichte der Überbauung des «Langä Blätzes» im Vergleich zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Quartierplans Widacher. Diese veränderten Verhältnisse sind nicht kongruent mit dem Quartierplan Widacher.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E10.1

Es wird darauf hingewiesen, dass der Quartierplan nicht nur die verkehrliche Erschliessung, sondern auch die Erschliessung zur Ver- und Entsorgung regelt. Die Nachweise all dieser Aspekte sind auch im Rahmen des Gestaltungsplans nachzuweisen. In Bezug auf die verkehrliche Erschliessung sind alle Verkehrsteilnehmenden zu berücksichtigen (Velo, MIV, Fussgänger).

E46 Satzteiffassung Art. 26^{ter} Abs. 6 lit. c nBZO korrigierenAntrag:

... die Raumsicherung für kommunale Fuss- und Velowege gemäss kRV

Dieser vorstehende Teil des Absatzes bzw. des Satzes in lit. c soll ersatzlos gestrichen werden.

Begründung:

Die Vorgaben der nBZO für Gestaltungspläne müssen sachlich und, sofern sie räumliche Auswirkungen haben, örtlich klar bestimmt sein. Zudem müssen sie auf einer grundeigentümergebindlichen Grundlage fassen. Verbindliche übergeordnete Festlegungen sind in einer Gestaltungsplanung auch dann zu beachten, wenn sie nicht in der BZO separat aufgeführt werden. Die BZO muss in Art. 26 als gesetzliche Grundlage für die Gestaltungsplanung dienen und muss deshalb verbindliche Festlegungen enthalten, welche auf einer klaren Rechtsgrundlage beruhen, also keinen Katalog für allerlei unklare Wunschvorstellungen enthalten!



Es ist für die Gestaltungsplanung völlig unklar, was mit der vorgelegten Fassung dieses Satzteiles genau gemeint ist und auf welcher verbindlichen Rechtsgrundlage diese Planungsvorgabe beruht. Anlässlich eines Ortstermins mit den Vertretern des Kantons im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau und der Renaturierung des Chimlibaches erklärte der Gemeindepräsident zum Thema rechtsseitiger Weg längs dem Chimlibach im Bereich «Langä Blätz» und «Schossacher», dass dieser Weg ursprünglich mal ange-dacht war, jedoch später aus dem kRV gestrichen worden und deshalb nicht mehr aktuell sei.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es gelten die Festlegung des kommunalen Richtplans.
In Bezug auf den Fussverkehr ist die Massnahme F09 relevant.

F09	Längsverbindung Bahnhofstrasse - Chimlibach	Schliessung der Netzlücke Bahn- hofstrasse - Chimlibach; Längsver- bindung für Öffentlichkeit erstellen (Freiraumkorridor)	kurzfris- tig	Gde.	Arealentwicklung «Langä Blätz», M11
-----	---	---	------------------	------	---



Bestehend	Geplant	
		** Fuss- und Wanderweg
		** Netz Fil Bleu / Fil Vert
		Lokales Fusswegnetz (Alltag)
		Lokales Fusswegnetz (Freizeit)
		Unterführung
		Öffentlicher Aufenthaltsort (Fa1 - Fa6)



Bei der Analyse des Veloverkehrs wird festgestellt, dass zwischen der Eichstrasse (Chimlibach), dem Bahnhof Schwerzenbach, der Schulanlage, dem Areal «Langä Blätz» und dem Chimlibach bzw. dem südöstlichen Bereich der Gemeinde heute keine direkte Verbindung für den Veloverkehr bestehe. Für die Schliessung dieser Netzlücke sieht der kommunale Verkehrsrichtplan mehrere Massnahmen vor.



Massnahme geplant

- Unterführung
- Veloabstellplätze öffentlich (Vp1 - Vp4)
- Massnahme linear
- Massnahme punktuell
- Nummerierung Massnahme (V01 - V16)
- Koordination mit Volketswil

V10	Längsverbindung Chimlibachweg	Schliessung der Netzlücke; komfortable Verbindung entlang dem Chimlibach (durch Landschaftspark) für den Veloverkehr erstellen, optimale Bachseite für Wegführung ist offen, Abstimmung mit Fussverkehr (keine Konflikte)	mittel- fristig	Gde.	Fil Vert, Arealentwicklung «Langä Blätz», Gewässerrevitalisierung, Freiraumkonzept Chimlibach, V04
-----	----------------------------------	---	--------------------	------	--



E47	Verzicht auf alle Regelungen betr. «Langä Blätz»
<p><u>Antrag:</u> Alle Regelungen und Bestimmungen betr. "Langä Blätz" werden aus der aktuellen Vorlage entfernt. Betr. "Langä Blätz" wird eine Revision des Quartierplans eingeleitet. Nach Abschluss der Revision werden allfällig nötige Anpassungen der BZO in einer separaten Vorlage dem Souverän unterbreitet.</p> <p><u>Begründung:</u> Gerne verweisen wir auf die Ausführungen zu Antrag 1 und 2 [E10.2 und E45.2]. In Ergänzung halten wir fest, dass einzig dieses Vorgehen den rechtsstaatlichen Grundsätzen Stand zu halten vermag</p> <hr/> <p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Vgl. E10.1 Die Vorlage wurde durch den Kanton auf die Recht- und Zweckmässigkeit hin geprüft. Im Zusammenhang mit der Umzonung Langä Blätz wurden keine Änderungsanträge gestellt. Das Amt für Raumentwicklung hat eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.</p>	

3.4 F Ergänzende Bauvorschriften

E48	Art. 37 [38] Ergänzende Bauvorschriften, Spiel- und Erholungsflächen [Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume]
<p><u>Antrag:</u> Bei Mehrfamilienhäusern, oder, wo ein Bedürfnis besteht, auch bei anderen Nutzungen, sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, von aussen gut zugänglichen Abstellräumen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen bereitzustellen.</p> <p><u>Begründung:</u> Bedürfnisorientierte Formulierung</p> <hr/> <p><u>Entscheid:</u> Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss Art. 38 Abs. 1 BZO müssen in Wohnhäusern u.a. ausreichend Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte erstellt werden. Gemäss Art. 14 Abs. 2 PPV ist ein zweckmässiger Anteil der Veloabstellplätze so auszugestalten, dass Spezialvelos, Veloanhänger, Kindervelos usw. darauf abgestellt werden können. Dabei gilt das Handbuch «Veloparkierung» vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) als Beurteilungsrichtlinie.</p>	



Eine zusätzliche Vorschrift zur Lokalisierung der geforderten Flächen wird als unverhältnismässig beurteilt.

E49	Art. 39 Ergänzende Bauvorschriften, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
------------	--

Antrag:

Alternativenergieanlagen beeinflussen die Fassaden- und Gesamthöhe sowie die Abstände nicht.

Begründung:

Möglichkeit Alternativenergieanlagen ohne Nachteile zu installieren.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Antrag entspricht Wortlaut der BZO-Vorlage.

E50	Art. 41 Ergänzende Bauvorschriften, Ökologie und Biodiversität
------------	---

Antrag:

Konkretisierung Absatz 1:

Ein dem Standard und der Art der Überbauung entsprechender Teil > 50% der Umgebungsgestaltung ist als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und dauerhaft zu erhalten bleibt.

Begründung:

Definition wie gross der entsprechende Teil ist, Präzisierung gemäss Gesamtwirkung.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Basierend auf § 238a PBG werden ökologische Ausgleichsflächen gefordert. Auf eine Vorschrift ihres Masses wird verzichtet. Die Angemessenheit des Umfangs wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt.



E51	Art. 41 Ergänzende Bauvorschriften, Ökologie und Biodiversität
------------	---

Antrag:

Zusatz Absatz 2:

Für die Freiraumgestaltung sollen Versickerungsflächen sowie anderen Gestaltungselementen aus ortstypischen Materialien eingesetzt werden.

Begründung:

Wichtigkeit von geplanten Sickerflächen um Unwetterschutz vorzubeugen.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Auf einen generellen Einsatz ortstypischer Materialien wird verzichtet. Für empfindlichen Randsituationen (Grenzen zu Nichtbau- Freihalte- und Erholungszonen) wird er hingegen vorgeschrieben.

E52	Art. 41 Ergänzende Bauvorschriften, Ökologie und Biodiversität
------------	---

Antrag:

Zusatz Absatz 3:

Auf dem ganzen Gemeindegebiet ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 Zentimetern bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann für den gefällten Baum eine Ersatzpflanzung anfordern.

Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 200 m² an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Erhaltungs- oder Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird (§ 76 PGB).

Begründung:

Antrag um alten Baumbestand möglichst dauerhaft zu erhalten, da diese auf das Dorfklima einen wichtigen Einfluss haben.



Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Auf eine generelle Baumerhaltungspflicht wird aufgrund der Koordination mit den verschiedenen weiteren Nutzungsansprüchen an die Gebäudeumgebung (Aufenthalts- und Erschliessungsflächen, Parkierung, Notzufahrten und Feuerwehrabstellplätze, Verkehrssicherheit, Containerabstellplätze usw.) verzichtet.

An der Erhaltungspflicht der im Kernzonenplan bezeichneten Bäume gemäss Art. 11 Abs. 4 BZO wird festgehalten.

Auf eine Vorschrift zu Neupflanzungen von Bäumen wird verzichtet. Die geltende Vorschriften nach § 238a PBG werden als ausreichend beurteilt.

E53**Art. 41 Ergänzende Bauvorschriften, Ökologie und Biodiversität**

Antrag:

Zusatz Absatz 3:

Die Fläche der begrünten Flachdächer kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Begründung:

da diese Flächen nicht von den Menschen genutzt/betreten werden können.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Das kantonale PBG (§ 257) gilt abschliessend. Abs. 1 definiert die Grünflächenziffer als das Verhältnis der anrechenbaren Grünflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (Abs. 2). Die Begriffe natürliche und bepflanzte Bodenflächen werden in § 12 ABV näher definiert. Begrünte Flachdächer können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.



E54 **Art. 41 Ergänzende Bauvorschriften, Ökologie und Biodiversität**

Antrag:

In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum quartiertypisch zu bepflanzen und mehrheitlich zu begrünen.

Begründung:

Möglichkeit grüne Zonen nah an den Strassen zu fördern. Beispiel Zielackerstrasse.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Die Begrüpfungspflicht nach § 238a PBG greift für Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs. Gemäss der kantonalen Umsetzungshilfe zu dieser neuen Bestimmung wird als Vorgärten gewöhnlich der Teil der Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen bezeichnet, der im Baulinien- oder Strassen- bzw. Wegabstand liegt.

E55 **Art. 41 Ergänzende Bauvorschriften, Ökologie und Biodiversität**

Antrag:

neuer Absatz oder Artikel:

Vermeidung von Lichtemissionen

Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Leuchtreklamen sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten.

Begründung:

Lichtverschmutzung beeinflusst viele Insekten und sollte wo nicht nötig verhindert werden.

Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Das Anliegen wird in die Bauordnung aufgenommen. Es wird keine pauschale zeitliche Beschränkung eingeführt. Die Ausschaltung von Leuchtreklamen ist im spezifischen Fall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erwägen.

**E56 Art. 41 Ergänzende Bauvorschriften, Ökologie und Biodiversität**Antrag:

neuer Absatz oder Artikel:
Sonnenenergieanlagen

§ 49 Abs. 2 lit. e PBG gestattet Anordnungen zur Erleichterung Nutzung von Sonnenenergie. Vorbehalten bleiben die Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 238 PBG. Die Anlagen sind in allen Zonen zulässig. In Kernzonen muss eine gute, in allen übrigen Zonen eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden.

Begründung:

ein Artikel soll Zonenübergreifend die Installation der Sonnenenergieanlagen regeln.

Entscheid: Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung:

Gemäss Art. 18a RPG bedürfen genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Da der Sachverhalt auf übergeordneter (Bundes-)Ebene geregelt ist, muss er in der BZO nicht wiederholt werden.

E57 Art. 42 Ergänzende Bauvorschriften, SiedlungsrandAntrag:

Neuformulierung Art 42:

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten und deren die Aussenräume am Siedlungsrand sowie entlang von Nichtbau-, Freihalte- und Erholungszonen sowie von Gewässern, ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen. eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Es sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten zulässig. Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand haben sich in das Landschaftsbild einzuordnen.

Begründung:

Die Siedlungsränder haben einen wichtigen ökologischen Impact!

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

-

**E58****Art. 43 Quartierschwerpunkt**Antrag / Frage:

Ist eine Nutzungsbeschränkung nach Gesetz zulässig und von diesem geschützt (Eingriff ins Eigentumsrecht)?

Hinweis zu Art. 43:

- 1 Der Quartierschwerpunkt Versorgung 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).
- 2 Wird ein dem Zweck dienendes Erdgeschoss erstellt, kann die Fassadenhöhe um max. 3.0 m und die Baumassenziffer um max. 0.7 m³/m² erhöht werden.
- 3 Erdgeschossnutzungen gemäss Abs. 1 sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

Begründung:

-

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. A23

E59**Kataster 739**Antrag:

Ich empfehle, die Aussage aus dem Planungsbericht [vgl. Begründung] in der BZO zu ergänzen, zum Beispiel unter F. Ergänzende Bauvorschriften.

Begründung:

Das Grundstück 739 «Obstbaumgarten» liegt in der Zone W4 und ist in der Teilrevision der BZO nicht enthalten. Trotzdem: Die mögliche Bebauung des Grundstücks war der Hauptkritikpunkt der AWS (Konsens vieler Diskussionspartner) und anderer Parteien an der vorgelegten BZO-Gesamtrevision, dies aufgrund von nicht erfüllten Versprechungen aus dem Prozess / in den Begleitgremien zur BZO-Revision. Ich nehme gerne zur Kenntnis, dass diesem Einwand nun teilweise Rechnung getragen wird und zumindest nicht auf W5 aufgezont wird.

Im Planungsbericht Seite 14 steht: «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)».



Diese Zusage finde ich aber nicht in der BZO-Teilrevision, und auch besteht für die betreffende Zone W4 keine Gestaltungsplanpflicht. Also ist diese Aussage soweit rechtlich nicht gesichert und der Kritikpunkt keinesfalls erledigt.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:
Vgl. E27

E60	Festsetzung der Erstellung von nur niedrig und durch die Lärmschutzwand geschützter Gebäude entlang der stark befahrenen S-Bahnlinien
------------	--

Antrag:

Die Bau- und Zonenordnung ist dahingehend anzupassen, dass entlang der stark befahrenen SBB-Bahnlinien, entsprechend der Lärmausbreitung (lineare Schallausbreitung) in Nähe der Bahn nur niedrige, durch die SBB-Schallschutzwand geschützte Gebäude erstellt werden dürfen.

Für weiter von der Bahnlinie entfernte Gebäude ist eine grössere Höhe zu gestatten. Die Gebäudehöhe darf jedoch nicht über den durch die Schallschutzwand der SBB (beide Geleise betreffend) «schallgeschützten» Bereich hinausragen. (Dies trifft insbesondere, aber nicht ausschliesslich auf die Zone Zimikerried zu.)

Begründung:

Die Gemeinde Schwerzenbach hatte ursprünglich einen sinnvollen Zonenplan. Entlang der lärmigen, damals noch nicht so oft befahrenen SBB-Linie, wurden als erste «Lärm-puffer» Industriegebäude, welche selbst Lärm verursachen können, geplant. Offensichtlich wegen veränderter Nachfrage nach Industriegrundstücken und noch viel mehr wegen den finanziellen Interessen von Landeigentümern und Gemeindevertretern, wurden Umzonungen vorgenommen und Industriezonen in Wohnzonen umgewandelt. Alles unter vernachlässigter Prüfung betr. der Eignung der Flächen zu Wohnzonen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie belegen, dass die Lärmpegel in den Wohnzonen einzuhalten sind. Die Lärmschutzwände können wegen dem sich linear ausbreitenden Lärm nur einen beschränkten Teil vor dem Lärm schützen. Für jenen Teil der Wohnbauzone, welcher durch die Lärmschutzwände nicht «lärmgeschützt» ist, muss die Gemeinde jene Massnahmen treffen, welche die Einhaltung der Lärmvorschriften garantieren.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:
vgl. E43



4 PLANUNGSBERICHT

E61	1.6a in der Vorlage verbleibende Gebiete
------------	---

Antrag:

Der „Langä Blätz“ ist aus der Vorlage zu streichen und gegebenenfalls zu ersetzen mit einer Initiierung eines neuen Quartierplanverfahren „Quartierplan Widacher V2“. Nach Beendigung soll die Aufzoning in Angriff genommen.

Begründung:

Für den „Langä Blätz“ besteht ein Quartierplan, welche das Land baureif für W1L macht. Dies ist für eine Bauzone W3L nicht der Fall.

Auf Seite 39 wird eine private Projektstudie von ADP (<https://www.adp-architekten.ch/projekt/langae-blaetz-schwerzenbach.html>) abgebildet und von der Gemeinde als massgebend übernommen. Diese Projektstudie suggeriert, dass dem Bauvorhaben nur noch eine Aufzoning im Weg steht. Eine Aufzoning in eine eigens dafür gebildete Zone W3L (diese Zone wird sonst nirgends verwendet!!!), wegen einem Projekt ist innerhalb eines bestehenden Quartierplans nicht die rechtskonforme Vorgehensweise.

Wenn dieses Vorgehen Schule macht, kann jeder Investor eine Aufzoning für sein Projekt verlangen und damit das Quartierplanverfahren umgehen. Dies ist sicher nicht im Sinne des Souveräns und nicht rechtskonform.

Des weiteren sind solche Projekte in das Quartierplanverfahren einzubeziehen und können nicht Jahre nach Rechtskraft des Quartierplans einfach einseitig durch die Behörde als innerhalb des Quartierplans für anwendbar erklärt werden.

Der Kanton Zürich hat in seinem Merkblatt für den Quartierplan (letzte Aktualisierung 01/23) das Vorgehen klar aufgezeigt. Zuerst soll ein Bebauungskonzept erstellt werden und auf dieses dann ein Quartierplan abzustimmen. Die so dann erarbeitete Bebauungsvorstellung kann mit einem gleichzeitig ausgearbeiteten Gestaltungsplan eigentümergebunden gesichert werden. Darum zuerst Initiierung eines neuen Quartierplanverfahren (oder Revision des bestehenden Quartierplans) und danach Aufzoning.

Mit diesem Verfahren wird die Rechtsicherheit für die Eigentümer und deren Projekte sichergestellt

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E10.1

Es wird darauf hingewiesen, dass der Quartierplan seine Gültigkeit behält und nicht umgangen wird. Eine Revision ist nicht notwendig.

**E62****4.4 Wohnzonen**Antrag:

Der Absatz ist wie folgt zu ändern:

Der Lange Blätz (Gebiet Gferch) wird von der Wohnzone eingeschossig locker (W1L) in die Wohnzone dreigeschossig locker (W3L) und Wohnzone eingeschossig locker (W1L) aufgezont. Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung, wird die BMZ für W3L gleich hoch, wie bei der W2, auf 1.8 festgelegt. Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die Fassadenhöhe und die Grundabstände entsprechen der regulären W3. Die maximale Gebäudelänge wird auf 40 m beschränkt.

Begründung:

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den Quartierplan „Widacher“ mit Verfügung Nr. 231 vom 2. März 2005 definitiv genehmigt. Somit ist dieser in kantonales Recht übergegangen. Die Infrastruktur (Strassenbreite Beleuchtung etc.) wurden dahingehend dimensioniert und ausgebaut. Den Grundeigentümern erwachsen dabei Kosten von Fr. 993'019.95, wobei zu erwähnen ist, dass der Servitutskehrplatz nicht ausgebaut wurde (siehe ebenfalls Protokoll vom Gemeinderat vom 20.11.2009). Der Absicht der Genehmigung durch den Kanton Zürich für diese Strassenbreite und Infrastruktur muss vollumfänglich Folge geleistet werden.

Eine Aufzonung W1L nach W3L, auch wenn der Verkehr nur auf der ersten Bautiefe über die Schossackerstrasse erschlossen werden soll, bedingt ein erhebliches Verkehrsaufkommen (siehe ebenfalls Abb. 26 „Teilrevision Bau- und Zonenordnung“). Diese Aufzonung würde einen Fussgängerstreifen, sowie eine noch nicht bewilligte Änderung der Infrastruktur, für die Schossackerstrasse zwingend erforderlich machen, damit diese weiterhin als Schulweg genutzt werden kann. Dies widerspräche dem Quartierplan. Des Weiteren wird kantonales Recht und deren Intention missachtet.

Mit einer Zonierung von W1L bis auf die erste Bautiefe und den Rest in W3L, werden nicht nur dem kantonalen Recht (Quartierplan) und seiner Absicht Folge geleistet, sondern auch die Rechte der vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümer weiterhin korrekt gewahrt. Die Grundeigentümer hatten den Quartierplan mit den darin festgelegten Zonen genehmigt (respektive nicht angefochten). Die Zonen waren somit ein wesentlicher Bestandteil für die Gesamtberurteilung des Quartierplans.

Die Schossackerstrasse kann weiterhin als Schulweg genutzt werden und es würden keine unabsehbaren Kosten (Enteignungsverfahren, breitere Strasse, Fussgängerstreifen, Infrastruktur etc.) auf den Steuerzahler zukommen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. E10.1

Es wird darauf hingewiesen, dass der Quartierplan seine Gültigkeit behält und nicht revidiert wird.



5 MEHRWERTPROGNOSE

E63.1 Mehrwertprognose für die Parzelle Kat.Nr. 2293Antrag:

Für die Berechnung der Mehrwertprognose sei gemeinsam zwischen der Gemeinde Schwerzenbach und der SBB die Rahmenbedingungen festzusetzen und eine Schätzung zu beauftragen.

Begründung:

Gemäss der Mehrwertprognose für die Parzelle Kat.-Nr. 2293 beträgt die betroffene Fläche 7570 m² und die prognostizierte Mehrwertabgabe beträgt CHF 3'145'456.-. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist unklar, welche Flächen in die Berechnung miteinbezogen wurden. Hinsichtlich einer späteren Bebauung sind die tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere aufgrund der Übertragungsleitung der SBB, abzuklären, um den effektiven Mehrwert berechnen zu können.

Hinweise betreffend der Übertragungsleitung 132 kV / 16.7 Hz Nr. 345

Die bestehende Übertragungsleitung 132 kV / 16.7 Hz (UL345) für den Transport von Bahnstrom zu den regionalen Einspeisepunkte (Unterwerke) ist zu berücksichtigen. Insbesondere die Möglichkeit von Bauten bis sieben Geschossen erfordert von der Bauherrschaften bei der Planung und Projektierung besondere Aufmerksamkeit:

Die Verordnung über die nicht-ionisierende Strahlung (NISV) sowie die Leitungsverordnung (LeV) und die Sicherheitsvorgaben der SUVA zum Arbeiten in der Nähe der Hochspannungsleitungen sind einzuhalten.

Im Planungsbericht ist unter dem Kapitel 4.11 Ergänzende Bauvorschriften insbesondere auf die erforderlichen Gebäudeabstände zu den spannungsführenden Teilen der UL hinzuweisen. Diese sind auch bei Bauarbeiten wie z.B. bei Sanierungen der Gebäudehülle mit temporären Gerüsten sicherzustellen.

Entscheid: Der Antrag wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Begründung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme der Betroffenen zur Einzelprognose freiwillig war. Die Stellungnahmen werden durch die Gemeinde geprüft. Die gewonnenen Erkenntnisse können bei der späteren Mehrwertermittlung berücksichtigt werden. Nach der Festsetzung der BZO-Revision erfolgt die Prüfung auf besondere Gründe resp. individuelle Schätzung auf Verlangen. Bei Letzterem führt die kantonale Verfahrensstelle entweder selber eine individuelle Schätzung durch oder beauftragt einen Schätzer.

**E63.2 Individuelle Schätzung des eigenen Grundstücks**Antrag:

Beantragung einer individuellen Schätzung des Landwertes zum gegebenen Zeitpunkt des Grundstücks Kat. Nr. 2289.

Begründung:

Es kann festgehalten werden, dass die von Ihnen angestellte Berechnung (vgl. obige Darstellung) mangels näherer Angaben zum verwendeten Landpreismodell und der zugrundeliegenden Formel für meinen Klienten nach wie vor weder nachvollziehbar noch überprüfbar ist. Rätselhaft ist insbesondere, wie die Gemeinde gestützt auf das Landpreismodell die «Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme» (vgl. obige Darstellung) berechnen konnte, wenn in der Gemeinde Schwerzenbach bis anhin gar keine Zentrumszone Z7 existierte. Wir erachten diese Intransparenz unter dem Gesichtspunkt des rechtlichen Gehörs als äusserst problematisch.

Entscheid: Der Antrag wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Begründung:

Vgl. 63.1

E63.3 Einwände gegen Mehrwertprognose für Parzelle Kar.-Nr. 1161Antrag:

Vgl. Begründung

Begründung:

Unplausible Landwert-Prognose

Die von Ihnen ausgewiesene Landwert-Prognose können wir nicht nachvollziehen. Unsere, mittels einer Vergleichsstudie in der Qualität eines Vorprojekts basierende Überprüfung ergibt deutlich niedrigere Werte, selbst bei maximaler Ausnützung. Daraus resultiert eine Mehrwertabgabe (40% von rund 70'000 CHF, anstelle Ihres prognostizierten Mehrwerts von rund 280'000 CHF.

Minderwert und Risiken durch Gestaltungsplanpflicht.

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans birgt für unsere Parzelle kaum kalkulierbare Risiken, sowohl in zeitlicher als auch in finanzieller Hinsicht, was sich wertmindernd auswirkt. Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans dauert bekanntlich mehrere Jahre, vorausgesetzt die Eigentümer finden sich, und generiert Kosten von bis zu mehreren Hunderttausend Franken. Auf unsere Parzelle bezogen lässt sich zudem kaum ein sinnvoller Perimeter über 4'000 m² finden, weshalb

- a) die Parzelle Kat.-Nr. 1161 aus dem Perimeter der Gestaltungsplanpflicht zu entlassen ist. Die, seitens der Gemeinde Schwerzenbach verfolgten Interessen



hinsichtlich Mobilität sowie weiterer ortsplanerischer Anliegen können auch im ordentlichen Bewilligungsverfahren eingebracht und mit uns als Eigentümerin zu einem guten Ergebnis gebracht werden.

- b) Sollte diesem Einwand nicht entsprochen werden können, müssen zumindest die Kosten zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans von der Mehrwertabgabe abzugsberechtigt sein.

Unsicherheit bezüglich maximaler Überbaubarkeit

Es besteht auch Unsicherheit, ob unsere Parzelle überhaupt maximal überbaut werden kann, zumal eine sinnvoll bebaubare Fläche praktisch über die minimalen Grenzabstände definiert wird. Auch schon die kleinste Schmälerung dieser Fläche wird für unsere Parzelle eine weitere signifikante Wertminderung bedeuten.

Entscheid: Der Antrag wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.
An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten.

Begründung:
Vgl. E 63.1 und E35
