

Datum:	Dienstag, 26. August 2025
Ort:	Turnhalle Primarschule, Schwerzenbach
Dauer:	19:30 Uhr bis 22:45 Uhr
Vorsitz:	Gemeindepräsident Martin Hermann
Protokoll:	Gemeindeschreiber Martin Noser
Als Stimmzähler wurden gewählt:	Linda Werner, Denis Hofmann, Beat Thöny, Marc Berthoud
Anzahl anwesende Stimmberechtigte:	169 Stimmberechtigte
Nicht Stimmberechtigte:	Die nicht stimmberechtigten Personen sind den separaten Plätzen zugewiesen worden. Am Tisch der Vorsteherschaft sind der Gemeindeschreiber Martin Noser sowie dessen Stellvertreter Christian Schweizer nicht stimmberechtigt.
Entschuldigt:	-
Gäste:	Lars Kundert und Noelle Reich von der Firma Planpartner AG
Presse:	David Marti, Zürcher Oberländer

Gemeindepräsident **Martin Hermann** begrüsst die Anwesenden und eröffnet die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde. Er stellt fest, dass ordnungsgemäss (nach den gesetzlichen Vorschriften) eingeladen wurde, die Akten innert der gesetzlichen Frist auf der Webseite der Politischen Gemeinde sowie auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt wurden.

Gegen die Anordnung der Gemeindeversammlung werden keine Einwände erhoben.

Traktanden

1. Vorberatung Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Die Stimmberechtigten erklären sich mit der Traktandenliste einverstanden.

Traktandum 1

Vorberatung Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Gemeindepräsident **Martin Hermann** verweist auf die Erläuterung des Geschäfts im beleuchtenden Bericht und den Antrag des Gemeinderates. Anschliessend stellt er das Geschäft vor.

Die Bau- und Zonenordnung von Schwerzenbach wird revidiert, um das Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu steuern und die Dorfidentität zu wahren. Nach der Rückweisung im Jahr 2022 konzentriert sich die neue Vorlage auf das Bahnhofsgebiet, das Areal Zimikerriet und das Quartier Langä Blätz. Für alle drei Entwicklungsgebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht, um Qualität, Freiräume und ökologische Ausgleichs zu sichern. Zusätzlich setzt die Revision die gesetzlich geforderte Harmonisierung der Baubegriffe um. Der Gemeinderat ist überzeugt: Diese Teilrevision ist keine Wachstumsagenda um jeden Preis. Sie ist das Gerüst, mit dem der unvermeidliche Wandel gesteuert werden kann, damit Schwerzenbach lebenswert und vielfältig bleibt.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt wie folgt zu beschliessen:

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

Diskussion in der Versammlung

Zonenplan

Es folgen diverse Voten sowie nachstehende Anträge.

Andreas Besmer stellt den **Antrag**, der direkt beim Bahnhof gelegene Teil des Areals «Ifang» (Grundstück Kat.-Nr. 2287, heute I2), der Zone Z7 mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen.

Begründung: Durch diese Umzonung soll das Dorfzentrum in Schwerzenbach aufgewertet und verschönert werden. An dieser zentralen Lage könnte ein schönes Wohngebiet realisiert werden.

Martin Hermann erkennt, dass das Ifang-Areal langfristig entwickelt werden muss. Zwei Punkte stossen jedoch auf Kritik: Erstens ist es nicht ideal, nur eine einzelne Parzelle für eine Zentrumszone zu beachten. Zweitens ist der Zeitpunkt nicht ideal, da die Erschliessung an die Kantonsstrasse unbefriedigend ist und die Arealentwicklung in Abstimmung mit der Gemeinde Volketswil erfolgen soll.

Sozialvorständin **Christiane Dasen** informiert, dass die Umzonung als Zentrumszone Z7 höchstwahrscheinlich aufgrund der unzureichenden Erschliessung vom Kanton nicht genehmigt wird.

Uwe Schiller stellt den **Antrag**, die Umwandlung des Zimikerriets in eine Wohnzone zu streichen.

Begründung: Die geplante Umzonung des Zimikerriets mit bis zu 330 Wohnungen würde Schwerzenbach um rund 800 Einwohner (+15 %) wachsen lassen und die Erschliessung über die Grabenstrasse überlasten. Bereits heute bestehen Verkehrs- und Parkplatzprobleme, die sich verschärfen würden. Auch die ÖV-Anbindung ist nicht gesichert, da weder eine S-Bahn-Ausbau noch eine Taktverdichtung garantiert sind. Ein neues Quartier bringt zudem keinen gesicherten finanziellen Nutzen, da zusätzliche Dienstleistungen Kosten verursachen. Da die Umzonung bereits zweimal von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde, sollte dieser Wille respektiert werden.

Sara Zahner, stellt den **Antrag**, dass der Langä Blätz in der Zone W1 bleiben soll.

Begründung: Schon heute könnte dort Wohnraum für rund 160 Personen entstehen. Mit der Umzonung auf W3L wären jedoch bis zu 40 m lange Gebäude direkt an der Erholungszone Chimlibach möglich – deutlich grösser als im übrigen Quartier. Kritisiert werden die Beeinträchtigung der Naherholungszone, zusätzliche Verkehrsprobleme durch die Erschliessung via Grabenstrasse sowie die Gefährdung sicherer Schulwege (Schossackerstrasse). Insgesamt sei das Projekt nicht dorfverträglich.

Enrico Quattrini möchte gerne wissen, welche Auswirkungen die Teilrevision der BZO in Bezug auf die Verkehrstätigkeit auf die Graben- bzw. Oberholzstrasse hat.

Christiane Dasen erläutert, dass die Parkplatzregelung abhängig von der ÖV-Erschliessung ist und im Gestaltungsplan konkretisiert wird. Mit der künftigen besseren Anbindung an den öffentlichen Verkehr fällt das zusätzliche Verkehrsaufkommen geringer aus als etwa auf der Sonnenbergstrasse beim Bau des «Vieri-Quartiers». Verkehrsüberlastung sei daher nicht zu erwarten, auch wenn es zu Spitzenzeiten subjektiv stärker wahrgenommen wird.

Fritz Grob fragt, was der Begriff «eine Bautiefe» beim Langä Blätz bedeutet und über welche Strasse die Verkehrserschliessung folgen soll.

Raumplaner **Lars Kundert** erläutert, dass die Bautiefe die erste Gebäudereihe entlang der Strasse (40 Meter) bezeichnet. Im Quartierplan wurde festgelegt, dass der Verkehr dieser ersten Bautiefe über die Schossackerstrasse abgewickelt werden kann. Für die weitere Überbauung im Gebiet Langä Blätz ist die Verkehrserschliessung über die Grabenstrasse vorgesehen.

Kathrin Germann ergänzt, dass der bestehende Quartierplan seit 22 Jahren besteht und einen grossen Perimeter umfasst. Das einzige Gebiet im Quartierplan, welches noch nicht überbaut wurde, ist der Langä Blätz. In dieser Zeit haben sich die Rahmenbedingungen auf verschiedenen Ebenen (übergeord-

nete Gesetze) stark verändert, weshalb es unverständlich sei, starr an der alten Bestimmung festzuhalten. Stattdessen sollte eine zeitgemässe Erschliessung über die Grabenstrasse geprüft werden, da die Schossackerstrasse für den heutigen Verkehr (breitere Fahrzeuge, kein Kreuzen möglich) ungeeignet ist.

Christiane Dasen weist darauf hin, dass im Kanton Zürich eine Verkehrserschliessungsverordnung gilt, an die sich auch Schwerzenbach halten muss (übergeordnete gesetzliche Bestimmungen). Die Gemeinde wird dies im Rahmen des Gestaltungsplans prüfen.

Marco Handle betont, dass die Teilrevision zu mehr Einwohnern, mehr Verkehr und unsicheren Schulwegen führt. Statt auf Gestaltungspläne zu vertrauen, schlägt er vor, die Umzonung ganz zu unterlassen, um die Probleme von vornherein zu vermeiden.

Martin Hermann fügt an, dass durch die Teilrevision der BZO im Gebiet Langä Blätz rund 100 zusätzliche Personen wohnen könnten, was auf dieser grossen Fläche gut umsetzbar sei.

Mirjam Frey weist darauf hin, dass frühere Überbauungen wie Widacher und Vieri zunächst Sorgen ausgelöst, sich aber problemlos eingepasst haben. Junge Personen brauchen Wohnraum in Schwerzenbach, weshalb die Diskussion lösungsorientiert und nicht nur auf «worst-case-Szenarien» fokussiert werden sollte.

Sandra Spöri erkundigt sich nach der Berücksichtigung von Artenvielfalt und Biodiversität.

Martin Hermann erläutert, dass die kantonalen Gesetze bereits viele Aspekte von Artenvielfalt und Biodiversität regeln. Deshalb verzichtet die Vorlage auf zusätzliche kommunale Bestimmungen. Zudem sind von der Teilrevision keine Schutzgebiete betroffen.

Manuel Keller fügt an, dass mit der Umzonung von W1L auf W3L den Bau von Mehrfamilienhäusern anstatt Einfamilienhäusern ermöglicht wird. Mit einer Grünflächenziffer von 50 % entsteht ein attraktives Quartier mit Wegen, unabhängig vom Verkehr, was als bessere Lösung angesehen wird als ein reines Einfamilienhausquartier. Ist eine Aufwertung für das Gebiet.

Marcel Spring stellt den Antrag, das gesamte Gebiet Ifang in Z7 mit Gestaltungsplanpflicht einzuzonen.

Gabriele Schiller erkundigt sich, ob bei Annahme der Zentrumszone Z7 das bestehende Gewerbe weichen muss.

Martin Hermann antwortet, dass das bestehende Gewerbe über eine Bestandesgarantie verfügt. Aber bei neuen Projekten müssen die neuen Bestimmungen eingehalten werden.

André Tuidier fragt, warum das Gebiet Ifang aus der Vorlage gekippt wurde?

Martin Hermann ergänzt, dass die heutige Erschliessung unzureichend ist. Deshalb sollte die Entwicklung dieses Areals zusammen mit Volketswil angegangen werden, weshalb der aktuelle Zeitpunkt für eine Umzonung nicht passend ist. Auch bei einer Umzonung in eine Zentrumszone Z7 müssten wir die Entwicklung zusammen mit Volketswil anschauen, jedoch hätten wir die Rahmenbedingungen bereits festgelegt.

Jean-Claude Andres beantragt die Abstimmung über die Änderungsanträge.

Martin Hermann fragt die Versammlung, ob zuerst über den **Antrag** von **Marcel Spring** abgestimmt werden kann und ergänzt, dass bei einer Annahme des Antrages von Marcel Spring der **Antrag** von **Andreas Besmer** obsolet wird. Die Gemeindeversammlung sowie auch Andreas Besmer sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

Uwe Schiller stellt den Antrag, das Zimikerriet in eine Zone WG5 ohne Riegel von sieben Stockwerken (Wegfall der violetten Schraffur) abzuändern.

Begründung: Das geplante Bevölkerungswachstum im Zimikerriet mit bis zu 800 Einwohnenden mehr ist zu viel und auch der siebengeschossige Riegel ist überdimensioniert. Mit einer Abstufung in eine WG5 ohne siebenstöckigen Riegel soll eine bessere Gestaltung des Quartiers möglich sein. Ein neues Quartier bringt zwar Begegnungszonen, aber auch Nachteile wie Lärm und Littering, insbesondere wenn das Wohnquartier insgesamt zu gross ist.

Martin Hermann hält fest, dass nicht alle neue Bewohner Probleme wie Lärm oder Verkehr verursachen. Gesteuertes Wachstum mithilfe eines Gestaltungsplans ist ein funktionierendes Instrument.

Simon Maurer wohnt im Vieri-Quartier und führt aus, dass sich der Riegel entlang der Bahngleise sehr positiv auf die Wohnqualität ausgewirkt hat und Schutz vor Bahnlärm bietet.

Jürg Furrer ergänzt, dass im Zimikerriet ein Gebäude entlang der Bahngleise nötig ist, um das Wohnquartier gegen den Bahnlärm und gegen den Lärm der gegenüberliegenden Industrie abzusichern. Zusammen mit dem Bach ergibt sich eine der besten Wohnlagen in Schwerzenbach.

Jürgen Rüegg erkundigt sich, ob anstelle von einem «Riegel» auch Lärmschutzwände erstellt werden könnten.

Martin Hermann ergänzt, dass eine Lärmschutzwand nicht dieselbe Wirkung wie ein durchgehender Gebäuderiegel bietet. Der Riegel sorgt für ruhige Innenhöfe und hohe Wohnqualität – analog im Vieri-Quartier – und wird daher als richtig und wichtig angesehen.

Reto Portmann betont, dass es ein Privileg ist, in Schwerzenbach zu wohnen und dies soll auch anderen, bspw. jungen Familien, ermöglicht werden. Der Mehrverkehr durch das Vieri-Quartier hat die Wohnqualität bisher kaum beeinträchtigt. Der Riegel im Vieri wird als positiv für den Lärmschutz empfunden, auch von Anwohnern an der Sonnenbergstrasse.

Valentin Bamert meldet sich zu Wort. Da er nicht stimmberechtigt ist, sondern die Eigentümerschaft im Zimikerriet vertritt, fragt **Martin Hermann** die Gemeindeversammlung, ob Valentin Bamert ein kurzes Votum halten darf.

Die Gemeindeversammlung stimmt mit grosser Mehrheit zu.

Valentin Bamert bestätigt die bereits eingegangenen Voten, wonach der Gebäuderiegel entlang der Bahnstrasse das Wohngebiet vor Lärm der Bahngleise sowie der gegenüberliegenden Industrie schützen soll und somit erheblich zu einer sehr guten Wohnqualität beiträgt.

Nachdem keine weiteren Voten zum Zonenplan folgen, geht **Martin Hermann** zu den Abstimmungen über.

Abstimmungen zu den Änderungsanträgen betreffend Zonenplan:

1. Antrag Marcel Spring: Einzonung ganzes Gebiet Areal Ifang (heute I2) in Zone Z7 mit Gestaltungsplanpflicht
Ja: 93 Stimmen
Nein: 59 Stimmen

Der Antrag wird gutgeheissen.

2. Antrag Uwe Schiller: Umwandlung des Zimikerriets in eine Wohnzone streichen. Zimikerriet wird nicht umgezont und bleibt Industriezone 1.

Ja: 49 Stimmen
Nein: 97 Stimmen

Der Antrag wird abgelehnt.

3. Antrag Zahner: Langä Blätz soll nicht umgezont und weiterhin W1L bleiben
Ja: 58 Stimmen
Nein: 98 Stimmen

Der Antrag wird abgelehnt.

4. Antrag Uwe Schiller: Umzonung Zimikerriet in WG5 ohne Riegel von sieben Stockwerken sondern überall nur fünf Stockwerke möglich (ohne violette Schraffur).
Ja: 12 Stimmen
Nein: klares Mehr

Der Antrag wird abgelehnt.

Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung

Martin Hermann erkundigt sich, ob das ziffernweise Durchgehen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in Ordnung ist.

Es folgen diverse Voten sowie nachstehende Anträge.

Sara Zahner stellt den Antrag, dass in Artikel 15 die Gebäudelänge bei der Zone W3L von 40 Meter auf 24 Meter angepasst wird.

Begründung: Die angrenzenden Mehrfamilienhäuser sind nicht länger als 25 Meter. Daher sei ein 40-Meter-Riegel in diesem Gebiet und Nahe an der Erholungszone Chimlibach ungeeignet. Deswegen soll die Gebäudelänge reduziert werden, während die Baumassenziffer und Grünzonenfläche unverändert bleiben.

Lars Kundert: Grundsätzlich ist dieser Antrag möglich. Die raumplanerische Überlegung zielt darauf hin, dass mit grossen Gebäuden mehr Zwischenraum entsteht, welcher quartieraufwertend genutzt werden kann.

Abstimmung: Der Antrag von Sara Zahner wird mit 46-Ja Stimmen und 94-Nein Stimmen abgelehnt.

Peter Suter fragt, warum in Artikel 15 die Firsthöhe gestrichen wurde?

Lars Kundert: Im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe im neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) gibt es die Firsthöhe nicht mehr, stattdessen wird die Gebäudehöhe definiert. Um die frühere Regelung beizubehalten, könnte man eine giebelseitige Fassadenhöhe einführen. Dies wäre eine strengere kommunale Regelung als die kantonalen Vorgaben und müsste technisch noch umgesetzt werden.

Peter Suter stellt den **Antrag**, in die neue BZO eine Regelung bezüglich einer giebelseitigen Fassadenhöhe analog den heutigen Bestimmungen aufzunehmen.

Abstimmung: Der Antrag von Peter Suter wurde mit deutlichem Mehr abgelehnt.

Simon Maurer stellt den **Antrag**, die Formulierung in Artikel 26ter 6 a) Gebiet Langä Blätz «die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zur kleinmassstäblichen Bebauung der benachbarten Zonen» soll sinngemäss für alle Gestaltungsplangebiete übernommen werden.

Abstimmung: Der Antrag von Simon Maurer wird mit 109-Ja Stimmen angenommen.

Kathrin Germann stellt den **Antrag**, in Artikel 26ter 6 b) Gebiet Langä Blätz die bestehende Formulie-

zung «die Sicherstellung einer quartierplangerechten Erschliessung» zu streichen bzw. mit der Formulierung «die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet Langä Blätz» zu ersetzen.

Abstimmung: Der Antrag von Kathrin Germann wird mit 102-Ja Stimmen angenommen.

Einwendungsbericht

Zum Einwendungsbericht sind keine Voten oder Anträge eingegangen.

Abstimmung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO

Nachdem keine weiteren Voten folgen, werden die drei genehmigten Änderungsanträge in einer Übersicht aufgezeigt, nämlich

- Umzonung des Gebiets Ifang in eine Z7 mit Gestaltungsplanpflicht
- Artikel 26ter 6 a) Gebiet Langä Blätz, Formulierung «die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zur kleinmassstäblichen Bebauung der benachbarten Zonen» soll sinngemäss für alle Gestaltungsplangebiete übernommen werden.
- Artikel 26ter 6 b) Gebiet Langä Blätz, neue Formulierung «die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet Langä Blätz».

Diese fliessen in die BZO ein.

Martin Hermann liest den auf Seite 2 des Protokolls aufgezeigten Antrag des Gemeinderates vor.

Die vorberatende Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Vorlage «Stimmen Sie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Schwerzenbach BZO zu?» wird zu Händen der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 befürwortet.
(103 Ja-Stimmen und 20 Nein-Stimmen)

Schluss der Versammlung

Gemeindepräsident Martin Hermann informiert über die Rechtsmittel, das Protokolleinsichtsrecht sowie die Möglichkeit, die gefassten Beschlüsse anzufechten. Er verweist dabei auf die Fristen und Vorschriften des Gemeindegesetzes, des Gesetzes über die Politischen Rechte sowie des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

Auf die Anfrage, ob Einwände gegen die Versammlungs- bzw. Geschäftsführung und die erfolgten Abstimmungen erhoben werden, meldet sich niemand.

Für die Richtigkeit

Eingesehen

Martin Noser
Gemeindeschreiber

Martin Hermann
Gemeindepräsident

Datum: 26. August 2025