



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde Schwerzenbach

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 26. August 2025
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. August 2025
 - Einwendungsbericht vom 5. Mai 2025
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 26. August 2025

Festsetzung

Die Gemeinde Schwerzenbach setzte mit Urnenabstimmung vom 30. November 2025 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 19. Januar 2026 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Das Raumentwicklungskonzept (REK) bildet die Grundlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Mit dieser Teilrevision sollen die zentralen Stossrichtungen eigentümerverbindlich festgesetzt werden. Um einen Beitrag an die Innenverdichtung zu leisten, werden die zentralen Gebieten um den Bahnhof Schwerzenbach aufgezont und das Gebiet Zimikerriet für Wohnnutzungen geöffnet.

Mit den sechs- bzw. siebengeschossigen Zentrumszonen (Z6 und Z7) wird der Zonentyp Zentrumszone neu in die BZO aufgenommen. Im Zonenplan werden die drei bahnhofsnahe Teilgebiete Bahnhof Nord, Ifang und Bahnstrasse von der Industriezone 2 (I2) bzw. der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG4) in die siebengeschossige Zentrumszone Z7 um- und aufgezont. Das Gebiet Bahnhof Süd wird von der viergeschossigen Wohnzone (W4) in die sechsgeschossige Zentrumszone (Z6) aufgezont. Um eine Mischnutzung in diesen Gebieten eigentümerverbindlich zu sichern, legt die BZO minimale Wohn- und Gewerbeanteile für die Z6 und Z7 fest.

Im Zonenplan wird das Gebiet Zimikerriet von der Industriezone 1 (I1) in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG5) umgezont. Eine Teilfläche dieser WG5 wird im Zonenplan aus lärmschutzrechtlichen Gründen überlagernd festgelegt. Nach Art. 17 Abs. 2 BZO gilt in der WG5 innerhalb eines 50 m breiten Grundstückstreifens ab der Zonengrenze gleisseitig bei unveränderter Baumassenziffer die Zulässigkeit von sieben Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von 25 m.

Im Zonenplan wird das noch unbebaute, nördlich des Chimlibachs liegende Gebiet Langä Blätz von der eingeschossigen Wohnzone (W1L) in die dreigeschossige Wohnzone (W3L) aufgezont.

In der bestehenden Wohnzone (W3) wird eine Teilfläche, zwischen der Gfenn- und der Bahnhofstrasse, mit der Festlegung Quartierschwerpunkt Versorgung überlagert. Nach Art. 16^{bis} Abs. 1 BZO bezweckt dieser Quartierschwerpunkt, die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs zu versorgen.

Um die Fussballplätze im Zimikerriet moderat erweitern zu können, wird im Zonenplan eine Teilfläche von 4'900 m² der Freihaltefläche (F) in die bestehende Erholungszone (E) Fussballplatz Zimikerriet umgezont.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Im Zonenplan werden sechs Gestaltungsplanpflichtgebiete festgelegt. In der BZO ist geregelt, dass in den Gestaltungsplangebieten ein Mobilitätskonzept (Art. 26^{bis} Abs. 1 BZO) zu erstellen ist. Nach Art. 26^{bis} Abs. 2 BZO sind die erforderlichen Inhalte im Anhang der Parkplatzverordnung (PPV) definiert. Das Parkfeldangebot hat höchstens dem Minimalwert gemäss Art. 4 PPV zu entsprechen. Die Parkplatzzahl kann weiter reduziert werden, sofern der reduzierte Bedarf im Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Art. 26^{ter} Abs. 1 BZO umschreibt weiter, was die Gestaltungsplanpflicht bezweckt. Art. 26^{ter} Abs. 2 bis 7 BZO konkretisieren die gebietsspezifischen Zielsetzungen für die Pflichtgebiete.

Grünflächenziffer und Gestaltungsvorgaben für Grünflächen

Neu wird die Grünflächenziffer in die BZO eingeführt und für einzelne Zonentypen eine Grünflächenziffer definiert. Art. 40^{quarter} BZO legt die allgemeinen Anforderungen an Grünflächen fest. Art. 40^{quincies} BZO spezifiziert die Anforderungen an ökologische Ausgleichsflächen. Art. 40^{septies} BZO umschreibt die Anforderungen an die Siedlungsrandgestaltung, wonach Bauten und deren Aussenräume entlang von Nichtbau-, Freihalte- und Erholungszonen sowie entlang von Gewässern für eine befriedigende Einordnung, auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen und eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen haben.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 30. Oktober 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

In der Vorprüfung wurde gefordert, den Mindestgewerbeanteil für die neu geschaffene Zentrumszone Z6 von 15% auf 25% anzuheben. Begründet wird dieser Antrag mit dem

regionalen Mischgebietseintrag Nr. 29, der Gemeinden anweist, auf Stufe Nutzungsplanung in diesen Gebieten jeweils Mindestanteile für Wohnen und Arbeiten von 25% der Gesamtnutzfläche zu sichern. Es ist Praxis der Baudirektion, für Zentrumszonen ein Mindestgewerbeanteil von 20% zu sichern, um dem Grundgedanken der Zentrumszone gemäss PBG gerecht zu werden. Nach § 51 PBG sind Zentrumszonen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

In der zur Genehmigung eingereichten Bestimmungen ist für die Z6 ein Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt (Art. 19^{bis} Abs. 1 BZO). Der Antrag wird somit nicht wie gefordert umgesetzt. Für die Z6 wird jedoch eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die entsprechenden Zielvorgaben umfassen u.a. die Anordnung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen im Zugangsbereich zur Unterführung Bahnhof Mitte sowie eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile. Somit wird auf Stufe Sondernutzungsplanung eine zweckmässige Anordnung der Gewerbeanteile gewährleistet. Im Planungsbericht, Kap. 6.1.4, S. 84ff, ist ferner aufgezeigt, dass für das gesamte regionale Mischgebiet Nr. 29 unter Einbezug des 20% Gewerbeanteils der Z6 ein Gewerbeanteil von gesamthaft 29% erreicht wird. Die übergeordneten Richtplanvorgabe wird auch mit einem 20% gesicherten Gewerbeanteil der Z6 hinreichend umgesetzt. Der Umsetzungshorizont von regionalen Vorgaben liegt bei 15-20 Jahren. Eine weitere Durchmischung der Nutzungen kann im Zuge kommender Teilrevisi-
onen grundeigentümergebunden erzielt werden. Wir beurteilen die Vorlage in diesem Punkt als genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert ist öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeinde Schwerzenbach an der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss §5 Abs 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Schwerzenbach (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 20. MRZ. 2026

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**

