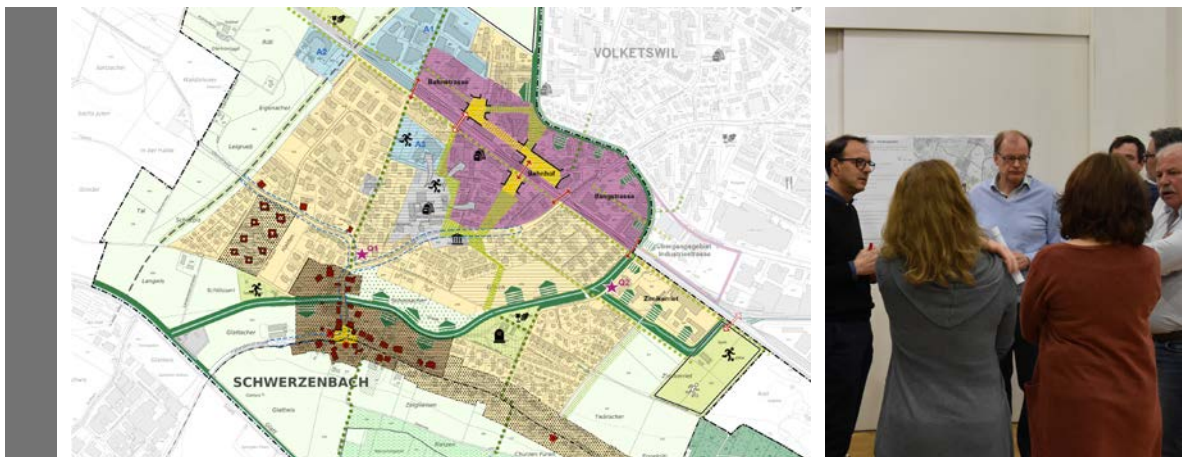


# Gemeinde Schwerzenbach Raumentwicklungskonzept REK

4. Juli 2019



---

## IMPRESSUM

### **AuftraggeberIn**

Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach  
vertreten durch:  
Karl Rüttsche, Gemeindeschreiber

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung  
Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung  
Riccardo Pereira, MSc Urban Design TU Berlin

### **Titelbild**

links: Ausschnitt Raumentwicklungskonzept (28804\_05A\_190526\_REK\_Plan.pdf)  
rechts: Situation Workshop Begleitgremium (28804\_05A\_190510\_REK\_Bilder)

### **Ablage Bilder**

28804\_05A\_190510\_REK\_Bilder



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Vertiefungsstudie	4
1.2	Gesamtschau für Gemeinde Schwerzenbach	5
1.3	Projektorganisation und Partizipation	5
1.4	Umsetzung REK	6
<b>2</b>	<b>Leitlinien und Strategie</b>	<b>8</b>
2.1	Vorgaben übergeordnete Planung	8
2.1.1	Kantonaler Richtplan	8
2.1.2	Regionaler Richtplan	10
2.2	Vertiefungsstudie	16
<b>3</b>	<b>Räumliches Entwicklungskonzept</b>	<b>19</b>
3.1	Siedlung	19
3.1.1	Siedlungsumbau	19
3.1.2	Nutzweise	21
3.1.3	Zentrumsbereich	26
3.1.4	Langfristige Reserven	28
3.1.5	Entwicklung Einwohner und Beschäftigte	29
3.2	Landschaft / Freiräume	31
3.3	Verkehr	34
<b>4</b>	<b>Übersicht Handlungsanweisungen</b>	<b>35</b>
4.1	Anpassung regionaler Richtplan	35
4.2	Abstimmung Gemeinde Volketswil	35
4.3	Kommunaler Richtplan Verkehr	36
4.4	Bau- und Zonenordnung	36
4.5	Konzepte und andere Instrumente	38
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>39</b>
A1	Plan Raumentwicklungskonzept	39
A2	Detaillierte Abschätzung der Köpfe	39
A3	Plan Kommunales Gesamtverkehrskonzept	39

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Vertiefungsstudie

- Raum Uster-Volketswil:  
Masterplan 2050
- Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden so genannten Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» stattfinden. Das Gebiet Uster-Volketswil liegt in diesen Räumen und ist daher bedeutend für die langfristige Raumentwicklung des Kantons Zürich.
- Im Rahmen einer Gebietsplanung wurde das Potenzial für die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Raum Uster-Volketswil untersucht. Im Zentrum standen dabei die Koordination der Siedlungsentwicklung zwischen den Gemeinden und die Abstimmung mit der übergeordneten Verkehrsplanung. Die wichtigsten Elemente wurden in einem Masterplan festgehalten.
- Anlass Vertiefungsstudie
- Die Erarbeitung des Masterplans Uster-Volketswil hat gezeigt, dass sich die Einschätzung der qualitativen und quantitativen Potenziale der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht (Verfügbarkeit und Realisierbarkeit), anspruchsvoll gestaltet.
- Deshalb haben die Gemeinden Volketswil und Schwerzenbach mittels einer Vertiefungsstudie evaluiert, wo welche ortsverträgliche Innenentwicklung angestrebt wird. Im Vordergrund stand ein grosszügig gefasster Perimeter rund um den Bahnhof Schwerzenbach.
- Vertiefungsstudie abgeschlossen
- Am 13. März 2018 fand die Vertiefungsstudie mit einem Workshop des Begleitgremiums ihren Abschluss. Neben dem Begleitgremium mit über 30 Vertreterinnen und Vertretern der organisierten Öffentlichkeit ist auch die breite Öffentlichkeit der beiden Gemeinden einbezogen worden – über öffentliche Veranstaltungen mit jeweils über 200 Teilnehmenden sowie über kommunikative Mittel. Der Gemeinderat Schwerzenbach hat vom Schlussbericht vom 13. April 2018 zur Vertiefungsstudie mit Beschluss Nr. 101 vom 17. April 2018 zustimmend Kenntnis genommen.

## 1.2 Gesamtschau für Gemeinde Schwerzenbach

Ergebnis der Vertiefungsstudie zur Gesamtschau ausbauen

Im Zentrum der Vertiefungsstudie stand das Gebiet um den Bahnhof Schwerzenbach. Damit die Ergebnisse als Grundlage für die Entwicklung der ganzen Gemeinde dienen können, sind die Überlegungen der Vertiefungsstudie im Sinne einer Gesamtschau auf das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt und im vorliegenden Raumentwicklungskonzept REK zusammengefasst worden.

## 1.3 Projektorganisation und Partizipation

Projektorganisation

Die Erarbeitung des REK und des GVK wurde durch eine Gesamtprojektleitung GPL, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Schwerzenbach gesteuert. Ergänzt wurde die GPL durch Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde Volketswil. Durch ihren Einsitz wurde sichergestellt, dass weiterhin gemeindeübergreifend geplant wird. Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Thomas Weber, Gemeindepräsident Schwerzenbach
- Esther Borra, Gemeinderätin Schwerzenbach
- Beat Schüpbach, Gemeinderat Schwerzenbach
- Karl Rüttsche, Gemeindeschreiber Schwerzenbach
- Regina Arter, Gemeinderätin Volketswil
- Karin Ayar, Gemeinderätin Volketswil
- Roger Letter, Abteilungsleiter Tiefbau und Werke Volketswil
- Stephan Fürst, Leiter Hochbauabteilung Volketswil

Die Gesamtprojektleitung wurde durch die externen Fachleute aus den Bereichen Planung (Planpartner), Verkehr (TEAMverkehr) und Partizipation/Kommunikation (synergo) unterstützt.

Mit der gewählten Organisation wurde die Struktur aus der Vertiefungsstudie übernommen. Das folgende Diagramm zeigt die Projektorganisation und Partizipation.

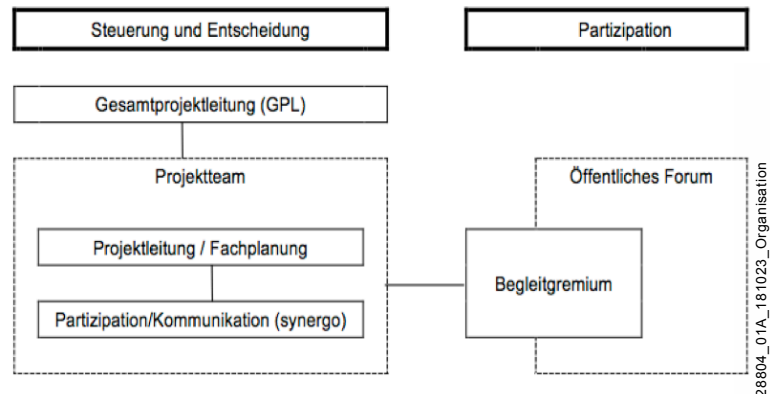


Abb. 1: Projektorganisation und Partizipation

**Partizipation** Ein wichtiges Ziel war es wiederum, die organisierte und die nicht-organisierte Öffentlichkeit von Anfang an am Prozess zu beteiligen. Dreh- und Angelpunkt der Partizipation war das breit zusammengesetzte Begleitgremium, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümer, von Interessenorganisationen, des Gewerbes, der politischen Parteien sowie interessierten Einzelpersonen und kantonalen Fachleuten. Das Begleitgremium ist insgesamt dreimal zusammengekommen und hat im Plenum sowie in Gruppen über die Inhalte des REK diskutiert.

Weitere Meilensteine waren zwei öffentliche Foren. Diese beiden Veranstaltungen sind über die Projektwebseite, die Medien und jeweils einen Flyer, der in alle Haushalte der Gemeinde verteilt worden ist, bekannt gemacht worden. Es haben jeweils über 100 Personen teilgenommen. Die Teilnehmenden liessen sich über den Projektstand informieren, diskutierten in Gruppen an sogenannten Info-Points und nahmen die Gelegenheit wahr, Anliegen einzubringen.

#### 1.4 Umsetzung REK

**Stellenwert REK** Das Raumentwicklungskonzept REK legt die Stossrichtungen für die Weiterentwicklung der Gemeinde Schwerzenbach fest und beinhaltet entsprechende Handlungsanweisungen für die Gemeinde. Das REK soll den Behörden in Zukunft als Rahmen für die Beurteilung raumrelevanter Vorhaben dienen.

**Massnahmen für Umsetzung** Die planungsrechtliche Umsetzung des REK erfolgt mit den bekannten Instrumenten (z.B. Richtplanung, Revision der Nutzungsplanung, Sondernutzungspläne, Gestaltungskonzepte, Testplanungen, Wettbewerbe u.a.).

Abstimmung von Siedlung  
und Verkehr zentral

Für die Akzeptanz des Siedlungsumbaus und damit die Voraussetzung für eine erfolgreiche BZO-Revision sind Aussagen zum Verkehr nötig – dies war ein zentrales Anliegen der bisherigen Partizipation.

Die Abstimmungen von Siedlung und Verkehr ist deshalb ein zentrales Anliegen des REK. Dafür erfolgte parallel und gestützt auf das REK die Erarbeitung des kommunalen Gesamtverkehrskonzepts GVK.

Grundlage kommunaler  
Richtplan Verkehr

Das REK und das GVK dienen als Grundlagen für den kommunalen Richtplan Verkehr.

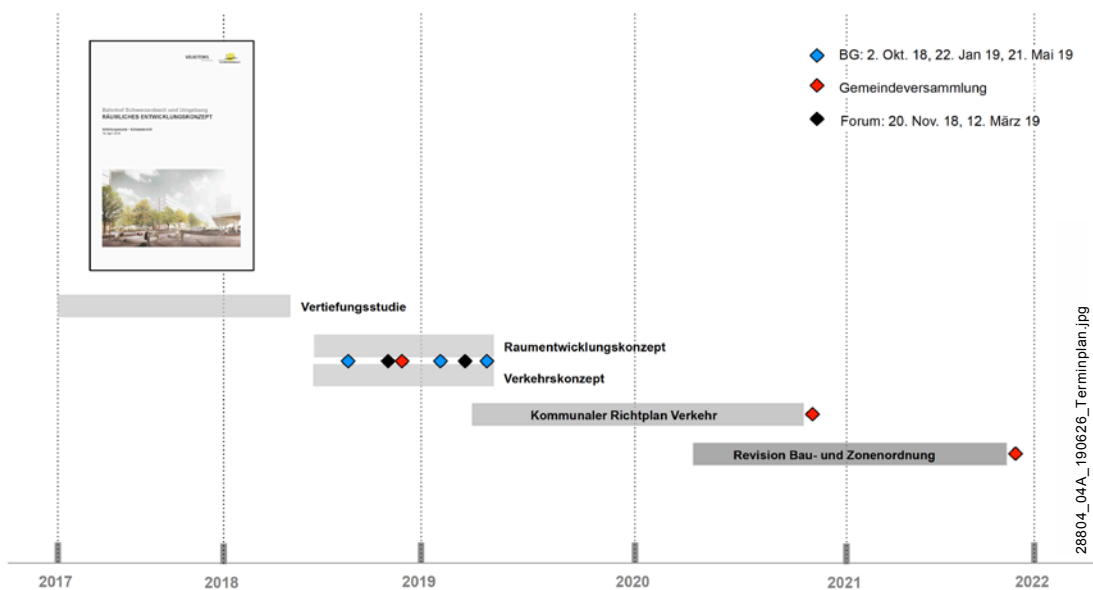


Abb. 2: Terminplan für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung

## 2 LEITLINIEN UND STRATEGIE

### 2.1 Vorgaben übergeordnete Planung

#### 2.1.1 Kantonaler Richtplan

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

- Umfahrung Schwerzenbach Für die Umfahrung Schwerzenbach wurden lediglich die generelle Lage und der voraussichtliche Realisierungshorizont (langfristig) bestimmt. Die konkrete Linienführung und die bauliche Ausgestaltung ist Sache der Projektierung gemäss Strassengesetzgebung. Die Abklassierung und die Begleitmassnahmen auf der Bahnhof- und Industriestrasse, die für das Erreichen und dauerhafte Sichern der Entlastungswirkung oder zur Begrenzung negativer Auswirkungen eines Strassenbauvorhabens erforderlich sind, bilden einen integralen Projektbestandteil und sind spätestens mit der Inbetriebnahme der Umfahrung zu realisieren. Mit der Erstellung der übergeordneten Netzergänzungen haben die zur Abklassierung vorgesehenen Verbindungsstrassen vorwiegend kommunale Funktionen zu erfüllen. Es wird davon ausgegangen, dass die Umfahrung Schwerzenbach im Zeithorizont der nächsten Ortsplanungsrevision nicht realisiert wird.
- Freihaltegebiete Eich und Glatt Es werden zwei Freihaltegebiete von kantonalen Bedeutung auf Gemeindegebiet Schwerzenbach festgelegt. In der Vertiefungsstudie hat sich bestätigt, dass die bezeichneten Gebiete grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Die Festlegungen der Freihaltegebiete entsprechen den Vorstellungen des Raumentwicklungskonzepts.
- Schwerzenbach Eich: Siedlungstrennung, Landschaftsbild, ökologische und erholungsbezogene Vernetzung
  - Landschaftsraum Glatt: Siedlungstrennung, ökologische Vernetzung, Landschaftsbild Glatt
- Revitalisierung Chimlibach Die Glatt bildet die Gemeindegrenze zu Fällanden. Der Aufwertung des Flussufers Glattraum kommt besondere Bedeutung zu. Der Chimlibach soll ab der Gleisanlage flussabwärts revitalisiert werden. Die Gewässerrevitalisierung dient dem Hochwasserschutz sowie räumlich differenziert der ökologischen Aufwertung und der Erholungsnutzung und schliesst eine extensive landwirtschaftliche Nutzung nicht generell aus. Der Gewässerabschnitt soll schrittweise durch geeignete Massnahmen in einen naturnahen, arten- und strukturreichen Zustand gebracht werden. Auf Stufe der Gemeinde wird die Gewässerrevitalisierung unterstützt.



Der Chimlibach ist als Eintrag Nr. 43 für eine Gewässerrevitalisierung (2. Priorität ohne Umsetzungshorizont) vorgesehen. Die Bachabschnitte 2. Priorität sind nicht Gegenstand der aktuellen Revitalisierungsplanung des Kantons (AWEL) und somit nicht im kantonalen Budget berücksichtigt.

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

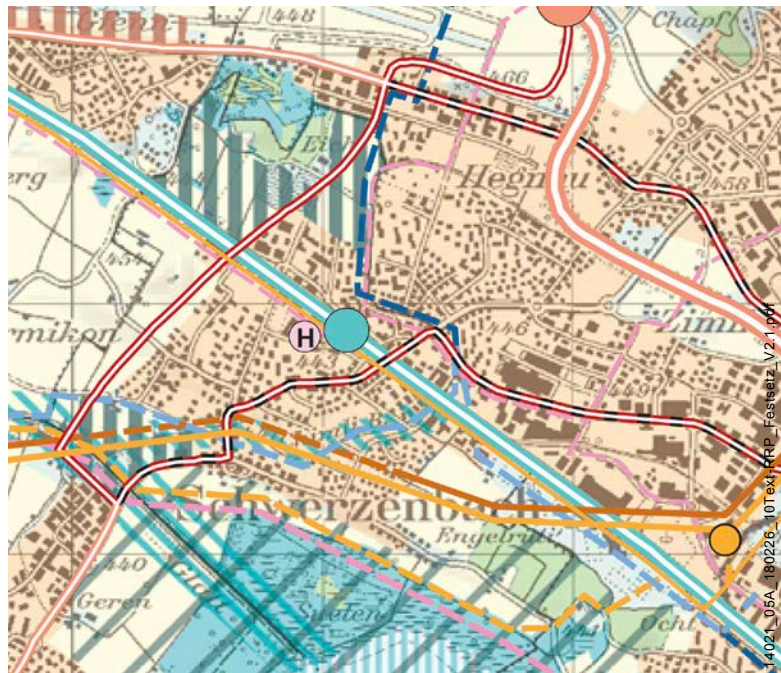


Abb. 3: Kantonaler Richtplan Zürich 2015 (Genehmigung durch den Bundesrat vom 29. April 2015)

### 2.1.2 Regionaler Richtplan

regionale Gebiete mit Nutzungsvorgaben	<p>Im regionalen Richtplan Glattal (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018) sind folgende Gebiete mit Nutzungsvorgaben festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• regionales Zentrumsgebiet Nr. 9 im Bereich Bahnhof, Bahnstrasse und Ifangstrasse;</li> <li>• regionale Mischgebiete Nrn. 29 und 30 in Bereichen nördlich und südlich des Bahnhofs;</li> <li>• das regionale Arbeitsplatzgebiet Nr. 11 im Gebiet Eich</li> </ul>
Mindestanteile von Wohnen und Arbeiten	<p>Innerhalb der Zentrumsgebiete und der regionalen Mischgebiete sind für Wohnen und für Arbeiten jeweils mind. 25 % der Gesamtnutzflächen in der kommunalen Nutzungsplanung zu sichern.</p>
Grossanlagen mit UVP-Pflicht	<p>Die Gemeinden in der Region Glattal haben den Auftrag, in der Nutzungsplanung Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung (VE-Gebiet) liegen. In Schwerzenbach ist kein regionales VE-Gebiet festgelegt.</p>
Zulässigkeit Hochhäuser	<p>Das regionale Zentrumsgebiet ist überlagert mit dem Eignungsgebiet für Hochhäuser Nr. 10 (vgl. Abb. 5). Die Misch- und Arbeitsplatzgebiete sind gemäss Themenkarte „Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser“ zudem als Eventualgebiete für Hochhäuser, die übrige Siedlungsfläche als Ausschlussgebiet festgelegt. In den Eignungsgebieten können über grundeigentümerverbindliche Instrumente (Bau- und Zonenordnung und / oder Gestaltungspläne) Hochhäuser über 40 m und in den Eventualgebieten bis 40 m zugelassen werden.</p>
Gebiete hoher und niedriger baulicher Dichte	<p>Die regionalen Gebiete mit Nutzungsvorgaben und das Gebiet Gferchstrasse (südlich der S-Bahnstrecke) sind als Gebiete hoher baulicher Dichte Nr. 42 festgelegt. Dort sind im Rahmen der BZO deutlich höhere Ausnützungsziffern als die Minimalwerte gemäss § 49a PBG vorzusehen. Hingegen sind Flächen beidseits der Greifenseestrasse als Gebiete niedriger baulicher Dichte Nrn. 16 und 17 festgelegt, in denen die Unterschreitung der erwähnten Minimalwerte zulässig ist.</p>
Dichtestufen für angestrebte Nutzungsdichte	<p>Zudem sind Dichtestufen mit wegleitenden Werten für die angestrebte Nutzungsdichte von Einwohnern und Beschäftigten in Köpfen pro Hektar Bauzone festgelegt. Die zentralen Bereiche Schwerzenbachs (beidseits der S-Bahnstrecke) liegen in der Dichtestufe „mittlere Nutzungsdichte“. Dort gelten Dichtewerte von 100–150 K/ha. Die übrigen Siedlungsflächen sind der Dichtestufe „geringe Nutzungsdichte“ mit Werten von 50–100 K/ha</p>

zugewiesen. Hinsichtlich der Abgrenzung besteht Anordnungsspielraum. Begründete Abweichungen sind möglich in Übereinstimmung mit einer qualifizierten Gesamtsicht oder vertieften Betrachtung. Mit der „Vertiefungsstudie Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung“, Schlussbericht vom 16. April 2018, konnte eine differenzierte Einschätzung erlangt werden. Eine Anpassung der regionalen Richtplanung ist in Erwägung zu ziehen.<sup>1</sup>

Ortsbild Schwerzenbach	Die Kernzone Schwerzenbach ist als schutzwürdiges Ortsbild Nr. 4 von regionaler Bedeutung im Richtplan festgelegt.
regionales Erholungsgebiet Fussballplätze „Zimikerriet“	Im Zusammenhang mit der Sportanlage „Milandia“ sind die bestehenden Fussballplätze „Zimikerriet“ als regionales Erholungsgebiet Nr. 9 gesichert. Es besteht die Absicht die bestehende Sportanlage „Zimikerriet“ zu vergrössern. Die Gemeinde hat für eine verträgliche Einbettung in die Landschaft zu sorgen.
Vernetzungskorridor Zürichberg – Wangenerwald	Die Gebiete Eichteil und Rütihof sind als Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5 festgelegt, welches zusätzlich vom regionalen Vernetzungskorridor Nr. 12 gequert wird. Auf Basis dieser Einträge soll die Durchlässigkeit zwischen dem Zürichberg und dem Wangenerwald erhalten und gefördert werden.
Umgestaltung Ortsdurchfahrten	Mit der Nr. 26 sind die Abschnitte Bahnhofstrasse / Dorfstrasse und Fällandenstrasse / Greifenseestrasse für eine Umgestaltung des Strassenraums vorgesehen. Insbesondere bei der Umgestaltung von Ortsdurchfahrten und bei der Erarbeitung flankierender Massnahmen zur Kanalisierung des Verkehrs auf den Hauptachsen sollen die Gemeinde mitwirken, federführend wird i.d.R. der Kanton sein.
Bahnhof Schwerzenbach und Bustrasse	Der Bahnhof Schwerzenbach soll im Zusammenhang mit dem Bushof zu einer multimodalen Drehscheibe aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang sollen die Gemeinden die erforderlichen Massnahmen ergreifen, um Trassees für den regionalen Busverkehr sowie deren Anlagen im Bereich kommunaler Strassen freizuhalten. Auch soll der Bedarf an Veloabstellplätzen bei wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs geprüft werden. Im Zusammenhang mit dem Bahnhof ist die bestehende Parkieranlage für Zentrumsfunktionen und für P+R im regionalen Richtplan gesichert.

<sup>1</sup> Der regionale Richtplan beinhaltet im Kap. 2.6.3 wegleitende Orientierungshilfen zur Bestimmung des Verhältnisses von Nutzungsdichte zu baulicher Dichte innerhalb der Gebiete hoher baulicher Dichte.

diverse Netzergänzungen für den Langsamverkehr gemäss kantona-nalem Velonetzplan und Fil Vert / Fil Bleu

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

Ortsgüteranlage als wichtige logistische Einrichtung

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

gemeindeübergreifende Infrastrukturen

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

-  Zentrumsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte
-  Erholungsgebiet
-  Ausflugsziel
-  Aussichtspunkt
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
-  Gruben- und Ruderalbiotop
-  Gewässerrevitalisierung
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Landschaftsverbindung
-  Freihaltegebiet

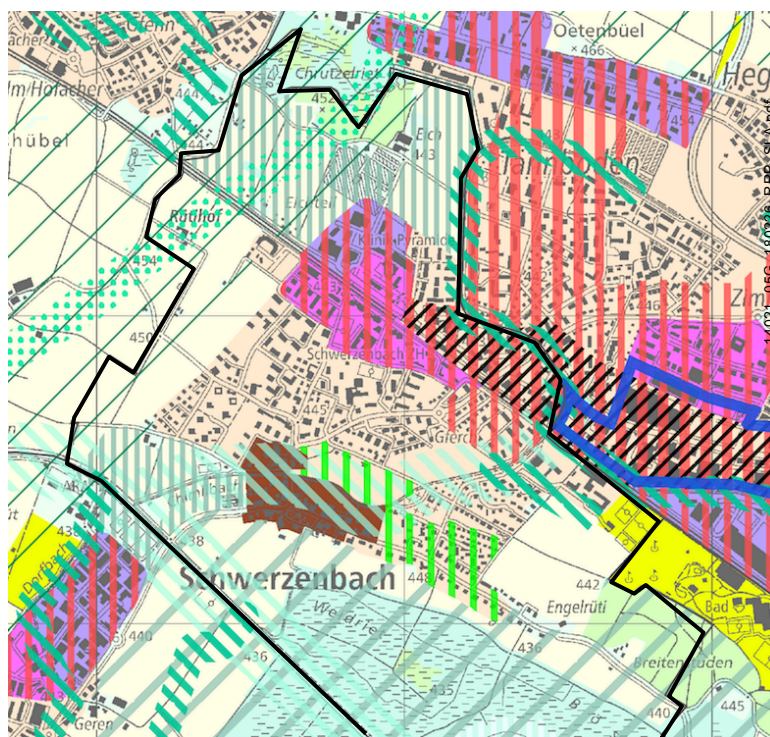


Abb. 4: Regionaler Richtplan Glattal 2017, Karte Siedlung und Landschaft (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018), Gemeindegrenze – schwarz, schematisch

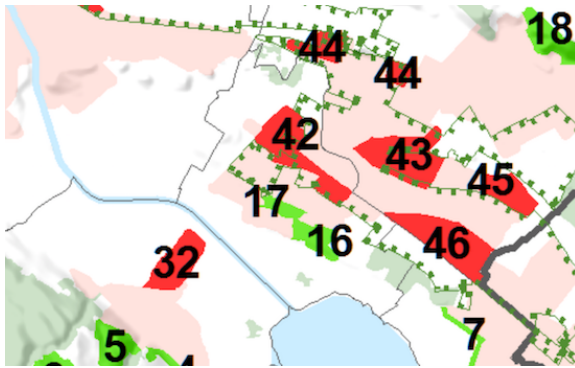


Abb. 5: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Anzustrebende bauliche Dichte, hohe bauliche Dichte – rot, niedrige bauliche Dichte – grün (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018)

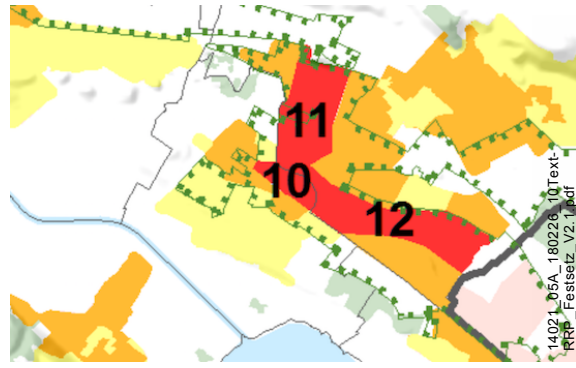


Abb. 6: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Hochhäuser, Eignungsgebiet – rot, Eventualgebiet – orange, Ausschlussgebiet – gelb (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018)

- Sehr hohe Nutzungsdichte
- Hohe Nutzungsdichte
- Mittlere Nutzungsdichte
- Geringe Nutzungsdichte
- Sehr geringe Nutzungsdichte

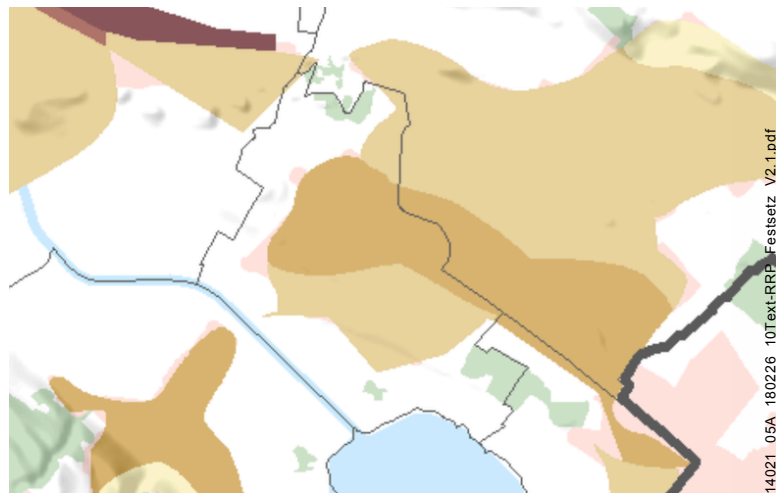


Abb. 7: Regionaler Richtplan Glattal 2017 (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018), Themenkarte Dichtestufen Kap. 2.6

- Verbindungsstrasse
- - - Abklassierung Verbindungsstrasse
- ▬ Umgestaltung Strassenraum
- Radweg
- - - Bei Ersatz aufzuhebender Radweg
- V Veloparkierungsanlage
- Fuss- / Wanderweg
- - - Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
- - - Bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / V
- Reitweg
- Bustrasse
- Wichtige Haltestelle
- Güterumschlag
- Anschlussgleis

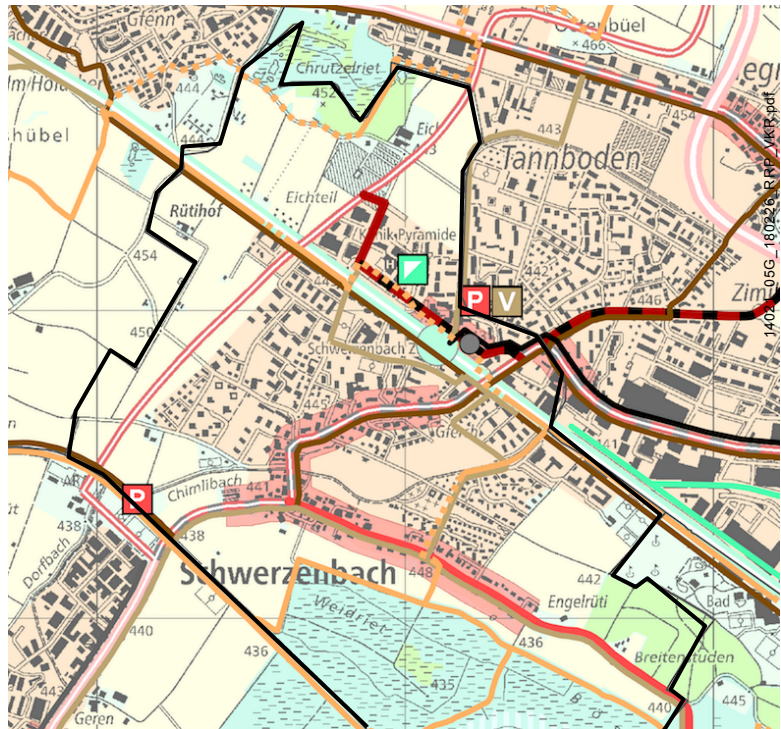


Abb. 8: Regionaler Richtplan Glattal 2017, Karte Verkehr (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018), Gemeindegrenze – schwarz, schematisch

- ⊕ Abwasserreinigungsanlage
- Regenbecken
- - - Schmutz- oder Mischwasserleitung

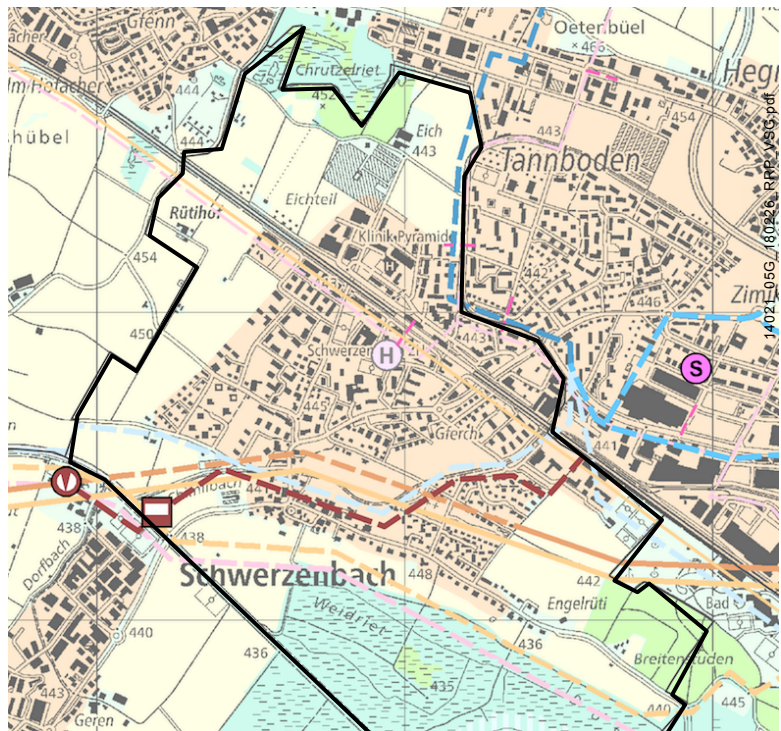


Abb. 9: Regionaler Richtplan Glattal 2017, Karte Ver- / Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018), Gemeindegrenze – schwarz, schematisch

Annahmen Wachstum Am 29. März 2017 verabschiedeten die Delegierten der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) das RegioROK Glattal 2017 (regionales Raumordnungskonzept) als Fortschreibung des RegioROK Glattal 2011 (Hauptbericht). Die Entwicklungsprognosen (Einwohner und Beschäftigte) für die Jahre 2020 und 2030 wurden basierend auf den Einschätzungen der 14 Verbandsgemeinden aktualisiert. Als Grundlage dienen die Bestandeswerte der Einwohner und Beschäftigten von 2013. Die Prognosen weisen jeweils einen Ober- und Unterwert sowie einen Mittelwert auf. Die Gemeinde Schwerzenbach betrachtet die Prognosewerte nicht differenziert – der Mittelwert ist mit Ober- und Unterwert identisch. Für das Jahr 2030 werden ca. 9'400 Köpfe im Gemeindegebiet prognostiziert.

---

#### Prognosewerte

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

Tab. 1: Entwicklungsprognose 2020 / 2030, gemäss RegioROK Glattal 2017

## 2.2 Vertiefungsstudie

Vertiefungsstudie wesentliche Grundlage Wesentliche Grundlage für das Raumentwicklungskonzept bilden die Ergebnisse der Vertiefungsstudie.

Grundsätze für die Raumentwicklung Die Hauptstossrichtungen der Vertiefungsstudie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach Innen und mit hoher Qualität.
- Ein tragfähiges Freiraumgerüst schafft die Voraussetzung für den Siedlungsumbau.
- Die notwendige Modernisierung des Wohnungsbestandes fokussiert auf die Bereiche im Bahnkorridor und entlang des Chimlibachs.
- Mittels markanten Aufzonungen im Bahnkorridor wird eine bauliche Erneuerung begünstigt. Im Zuge dessen wird eine qualitative Aufwertung (Visitenkarte) mit Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte erzielt.
- Eine Nutzungsänderung im Zimikerriet und Volketswil Juch bilden weitere Schwerpunkte des Siedlungsumbaus.
- Die zusätzliche Nachfrage nach Mobilität soll grundsätzlich von ÖV, Fuss- und Veloverkehr aufgenommen werden. Dafür sollen eine ÖV- Achse in der Riedstrasse gesichert und das Fuss- und Velonetz gestärkt werden. Zur Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs gelangt das Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ zur Anwendung.

Attraktives Freiraumgerüst als Grundlage für Siedlungsumbau Mit sechs unterschiedlichen Elementen wird ein tragfähiges Freiraumgerüst gebildet. Es schafft die Voraussetzung für den Siedlungsumbau mit einer Erhöhung der Anzahl Einwohner und Arbeitenden. Die wesentlichen Strukturelemente sind die Aufwertung des Chimlibachs, dessen Einbindung in die angrenzenden Quartiere, die Schaffung eines Bahnhofplatzes, die Sicherung eines ÖV-Trassees für Bus und Tram auf der Riedstrasse, die Ergänzung des Fuss- und Velonetzes sowie die Etablierung neuer Verbindungsräume.



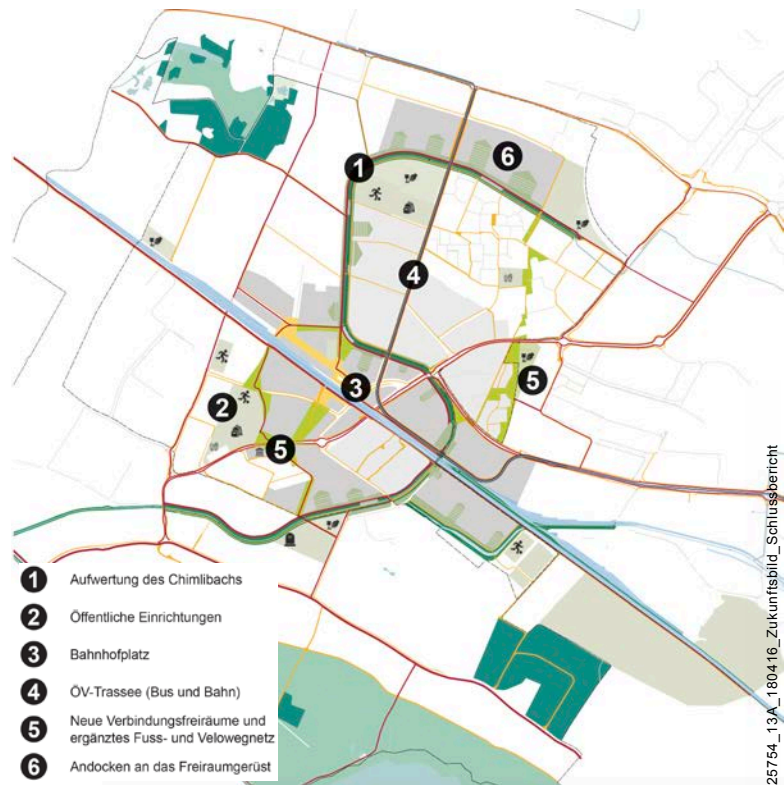


Abb. 10: Freiraum – Attraktive Freiräume erlauben mehr Dichte

#### Schwerpunktgebiete für den Siedlungsumbau

Die Schwerpunkte für den Siedlungsumbau ergeben sich aus den ermittelten Potenzialflächen, der Lage in Bezug auf das Freiraumgerüst und der Entwicklungsstrategie. Sie weisen erhebliches Entwicklungspotenzial auf. In diesen soll der Siedlungsumbau hauptsächlich stattfinden. Dabei wird in den einen bezeichneten Gebieten stark umstrukturiert und in den anderen punktuell weiterentwickelt.

#### Gebiete zur Umstrukturierung

In den Gebieten entlang der Bahn und des Chimlibachs soll eine typologische Neuinterpretation der Quartiere stattfinden. Sie werden folgendermassen beschrieben:

- Teilersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung oder durch Fokussierung auf neue Nutzergruppen.
- Quantitative Entwicklung zumeist hoch, jedoch stark projektabhängig.
- Städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zwecks Realisierung urbanerer Räume mit höheren Nutzungsdichten (z.B. anhand von Gestaltungsplänen; sinnvollerweise mit vorgeschaltetem qualifizierten Planungsverfahren, wie Projektwettbewerb oder Studienauftrag).

Gebiete zur Weiterentwicklung Ergänzend zu den Umstrukturierungsgebieten sollen in den Gebieten zur Weiterentwicklung die Reserven identifiziert und ausgenutzt werden:

- Quartierweise Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung womöglich verbunden mit einer quantitativen Entwicklung.
- Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster sowie Weiterentwicklung oder Teilersatz bestehender Baustrukturen.
- Punktuelle Realisierung höherer Dichten unter Wahrung des Gesamtcharakters durch die Anwendung qualitätssichernder Planungsinstrumente wie Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne.

Zieldichten und Lebenswelten Die Zieldichten wurden im Laufe des Prozesses auf ihre Eigenschaften untersucht und diskutiert. Durch unterschiedliche Dichten in den Quartieren können verschiedene Lebenswelten mit unterschiedlichen Qualitäten geschaffen werden. Der Verdichtungsschwerpunkt soll entlang des Bahnkorridors nördlich der Gleise angestrebt werden.

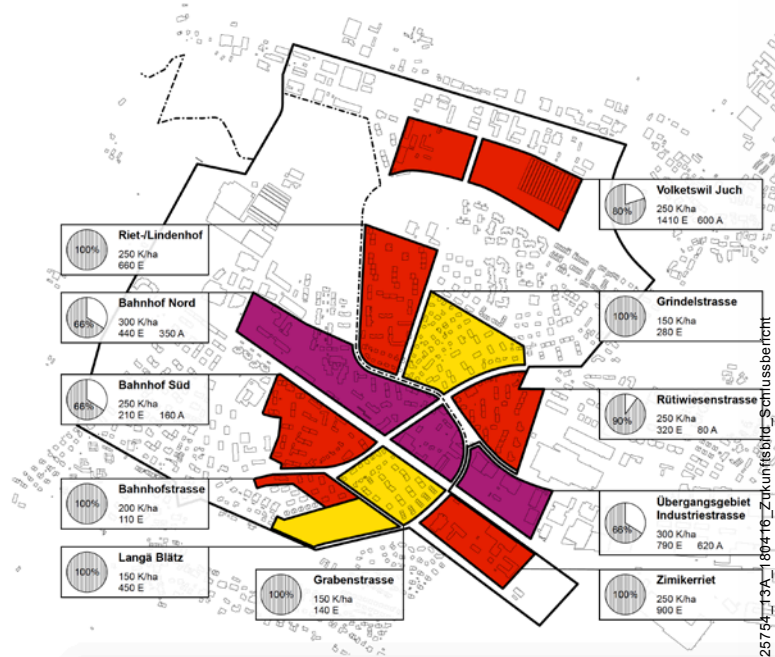


Abb. 11: Siedlung – Zieldichten und Lebenswelten

Umsetzung Im Rahmen der Vertiefungsstudie konnten Beispiele zur Umsetzung erarbeitet werden, welche für die wesentlichen Themen und Orte mögliche Ideen und Stimmungen aufzeigen sollen. Weiter wurden konkrete Massnahmen für die verschiedenen Planungsstufen umrissen.

### 3 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

#### 3.1 Siedlung

##### 3.1.1 Siedlungsumbau

Entwicklungsstrategien

Für den Siedlungsumbau gelangen die folgenden drei Entwicklungsstrategien – Bewahren, Weiterentwickeln und Umstrukturieren – zur Anwendung.

-  Gemeindegrenze
-  Umstrukturieren
-  Weiterentwickeln
-  stabile Gebiete
-  Bewahren
-  Bauzonenreserven vorhanden

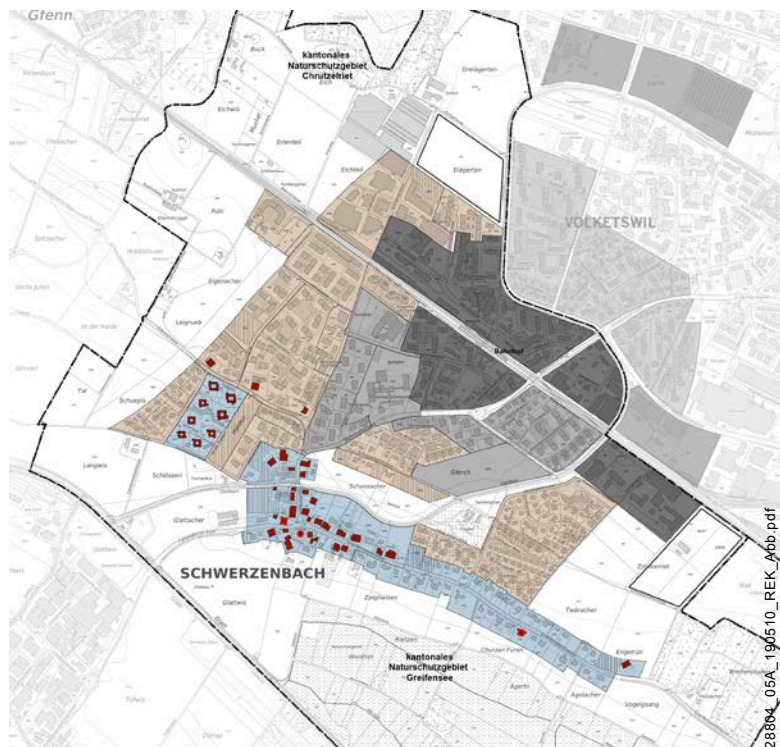


Abb. 12: Themenkarte Entwicklungsstrategien für den Siedlungsumbau

Gebiete zur Bewahrung

Ergänzend zu den Gebieten zur Umstrukturierung und Weiterentwicklung werden Gebiete zur Bewahrung definiert. Die erkennbaren Qualitäten der Siedlungs- und Freiraumstruktur sollen erhalten und aufgewertet werden. Gebietsweise sind Erhaltungs- und Schutzziele zu definieren. Eine Weiterentwicklung ist ohne eine quantitative Entwicklung möglich.

Sozialverträglichkeit

Sowohl die bauliche Verdichtung als auch die Zunahme der Bevölkerung wirken sich auf das soziale Gefüge und das Zusammenleben in den Quartieren aus. Um eine Sozialverträglichkeit zu erreichen, muss sozialen Verdrängungs- und Entmischungsprozessen entgegengewirkt werden.

Folgende Faktoren<sup>2</sup> sind dabei zu berücksichtigen:

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

stabile Gebiete	Gebiete ohne Entwicklungsstrategie werden als stabile Gebiete bezeichnet. Dies betrifft den Grossteil des Siedlungsgebiets von Schwerzenbach. Die bestehenden Nutzungsreserven sind im Rahmen der rechtskräftigen BZO auszunutzen.
Schutzwürdiges Ortsbild	Schwerzenbach ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als regionales Ortsbild enthalten. Mit der 2016 erfolgten Revision der Kernzonenplanung konnten die gegenwärtigen Anliegen eigentümergebunden gesichert werden.
Inventarisierte Objekte	Die erhaltenswerten Siedlungs- und Freiraumstrukturen bestehen aus den kommunalen sowie überkommunalen Schutz- und Inventarobjekten. Ein Grossteil befindet sich dabei im historischen Ortskern, welche mittels Kernzonenplan sowie den entsprechenden Bestimmungen gesichert sind.  Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte wurde 2015 überarbeitet. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde das gesamte Gemeindegebiet Schwerzenbachs systematisch begangen. Hierbei wurden alle Objekte in Hinblick auf eine allfällige Schutzwürdigkeit geprüft. Dabei wurden auch jüngere Bauten der Nachkriegszeit (bis 1980) berücksichtigt. Das Inventar umfasst 27 Objekte. Drei Objekte sind im Inventar des Kantons eingetragen und eingestuft (kantonal oder regional). 24 Objekte sind kommunal eingestuft.
Siedlungsökologie / Nachhaltigkeit	Durch den geplanten Siedlungsumbau und die baulichen Aktivitäten geraten Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Neben einem Beitrag zur Biodiversität, verbessern ökologisch wertvolle Grünflächen das Stadtklima. Neben der Siedlungsökologie sind weitere Themen der Nachhaltigkeit, wie beispielsweise einer möglichen Energieversorgung durch Fernwärme zu prüfen und mit den jeweiligen Abnehmern zu koordinieren.

<sup>2</sup> Basierend auf: Stadtentwicklung Zürich; Leitfaden Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten, 2015

Handlungsanweisungen:

- Die Zonierung und die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung sind an den Entwicklungsstrategien auszurichten.
- Zur Qualitätssicherung sind in den Umstrukturierungsgebieten und im Einzelfall gesonderte Planungsverfahren (Testplanungen, Studienaufträge o.ä.) anzuwenden, in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern. Vorab sollten Sondierungsgespräche mit Grundeigentümern betreffend Entwicklungsabsichten und Vorstellung der zeitlichen Entwicklung stattfinden.
- Die Umstrukturierungen und Weiterentwicklungen sind unter der Beachtung einer guten Sozialverträglichkeit umzusetzen.
- Um die anstehenden und laufenden Entwicklungen zu koordinieren sind geeignete Instrumente zu etablieren (z.B. gemeinsame Arbeitsgruppe, ein Stadtmodell, physisch oder digital 3D).
- In den stabilen Gebieten ist am heutigen Zonenregime festzuhalten.
- Die Zonierung und die Bestimmungen für die erhaltenswerten Siedlungsstrukturen sind in Bezug auf ihre Merkmale zu überprüfen.
- Eine Erarbeitung einer Energie- und Nachhaltigkeitsstrategie für die Gemeinde Schwerzenbach ist zu erwägen und eine entsprechende Festlegung in der BZO zu prüfen.

**3.1.2 Nutzweise**

Urbane Mischnutzung  
im Zentrumsbereich

Nördlich und südlich des Bahnhofs soll ein Zentrumsbereich mit urbaner Mischnutzung und publikumsorientierten Sockelzonen entstehen. Es gilt die regionalen Vorgaben umzusetzen, wonach in den entsprechenden Gebieten für Wohnen und für Arbeiten jeweils mind. 25 % der Gesamtnutzflächen zu sichern sind.

Indem im Zentrumsbereich die Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze geschaffen werden, kann ein Teil jener Arbeitsplätze kompensiert werden, die im Zimikerriet durch die Umnutzung wegfallen (vgl. Tabelle Seite 24).



Abb. 13: Skizze einer möglichen Nutzungsverteilung im Quartier Bahnstrasse. Übergang Arbeitsplatzgebiet Eich/Zentrumsgebiet

**Erhalt von Arbeitsplätzen** Ein Verlust an Arbeitsplätzen in der Gemeinde Schwerzenbach ist zu vermeiden. Deshalb bleiben die bezeichneten Arbeitsgebiete A1 bis A3 hauptsächlich der Arbeitsnutzung vorbehalten. Insbesondere wird das regionale Arbeitsplatzgebiet Eich erhalten und gestärkt.

**Umstrukturierung Gebiet Bahnstrasse** Zur Umstrukturierung im Übergang zum Zentrumsbereich soll die bestehende Arbeitszone entlang der Bahnstrasse teilweise für einen Wohnanteil geöffnet werden. Besonderes Augenmerk ist auf den Schutz der angrenzenden Arbeitsnutzungen zu legen.

- Gemeindegrenze
- Zentrumsbereich
- Arbeitsgebiet
- Wohngebiet
- ↪ Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen / Raumsicherung prüfen
- Schützenswertes Ortsbild / Kernzone
- Freihalte- und Erholungsgebiete
- Wald
- Landwirtschaftsgebiet / komm. Landwirtschaftszone
- ★ Quartierschwerpunkt
- Koordination Arealplanung mit Gemeinde Volketswil
- ☰ Verwaltung
- ☰ Schule / Kindergarten
- ☰ Sportanlage (bestehend / geplant)
- ☰ Schrebergärten
- ☰ Friedhof

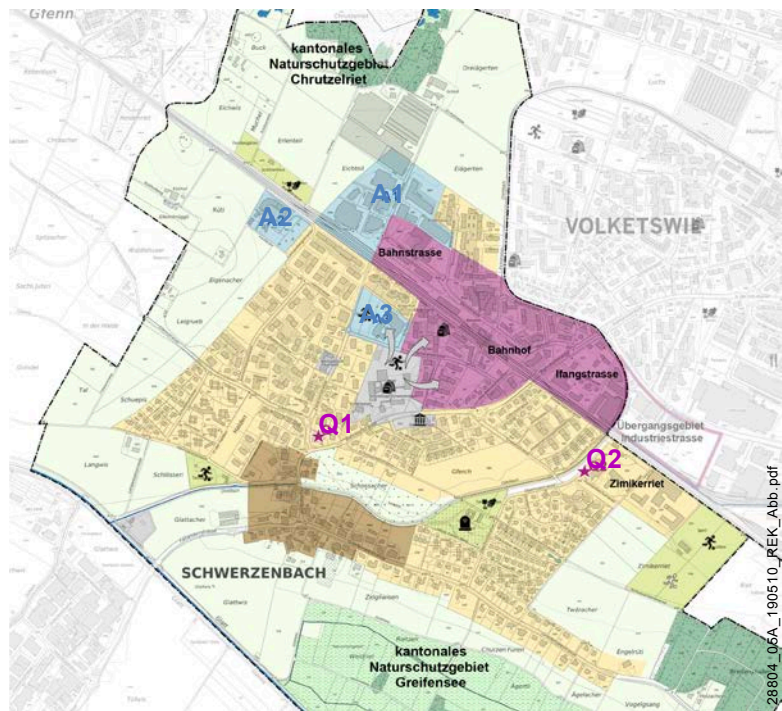


Abb. 14: Themenkarte Nutzweisen

Gebiet	Strategie
A1 – Eich	Erhalt und Stärkung als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung
A2 – Haufländer	Erhalt als komm. Arbeitsgebiet, Neubeurteilung im Zusammenhang mit der geplanten Umfahrung.
A3 – Schorenstrasse	Erhalt der Arbeitsplätze, Arrondierung Zone für öffentliche Bauten prüfen.

### Übersicht Arbeitsgebiete (vgl. Abb 13)

#### Umnutzung Zimikerriet

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

Die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer im Zimikerriet bieten gute Voraussetzungen, diese raumplanerisch ungünstige Situation zu korrigieren und das Zimikerriet einer Wohnnutzung mit einem untergeordneten Anteil Nicht-Wohnnutzung zuzuführen. Im Rahmen der Workshops wurde folgende Darstellung erarbeitet. Sie zeigt im Sockel der Bebauung entlang der Bahn Nicht-Wohnnutzung. Denkbar sind Flächen für Dienstleistung und Gewerbe oder beispielsweise Nutzungen für den Fussballplatz.



Abb. 15: Skizze für eine mögliche Bebauung des Quartiers Zimikerriet. Wohnüberbauung mit Nicht-Wohnnutzung im Sockel entlang der Bahn

Gebiete	Bestand	Anz. Beschäftigte		Anzahl Beschäftigte			
		Bestand gem. BZO		Prognose gem. REK			
		Potenzial Bauzone <sup>3</sup>	Total	Pot. REK 2035	Total 2035	Pot. REK 2050	Total 2050
A1 - Eich	best. 823 BE. Potenzial nicht ausgewiesen, da keine Anpassung in der Nutzungsplanung angezeigt						
A2 - Haufländer	best. 256 BE. Potenzial nicht ausgewiesen, da keine Anpassung in der Nutzungsplanung angezeigt						
A3 - Schorenstrasse	best. 90 BE. Potenzial nicht ausgewiesen, da keine Anpassung in der Nutzungsplanung angezeigt						
Industriezone Zimikerriet	<b>51</b>	<b>478</b>	<b>529</b>	<b>55</b>	<b>106</b>	<b>83</b>	<b>134</b>
- Gebiet Bahnstrasse	<b>389</b>	121	<b>510</b>	125	<b>514</b>	255	<b>644</b>
- restl. Zentrumsbereich	<b>557</b>	0	<b>557</b>	104	<b>661</b>	227	<b>784</b>
Zentrumsbereich Total:	<b>946</b>	121	<b>1'067</b>	229	<b>1'175</b>	482	<b>1'428</b>
<b>Total Bilanz</b>	<b>997</b>	<b>599</b>	<b>1'596</b>	<b>284</b>	<b>1'281</b>	<b>565</b>	<b>1'562</b>

### Bilanz der Beschäftigten für die Umstrukturierungsgebiete Zimikerriet und Zentrumsbereich

**Grundlage Bilanz** Das Potenzial der Arbeitszonen wurde basierend auf der Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons Zürich<sup>4</sup> abgeschätzt. Der untergeordnete Anteil Nicht-Wohnnutzung im Zimikerriet wird für die Berechnung auf ca. 5% der Ausnützung angenommen. Im restlichen Zentrumsbereich wird durch den hohen Ausbaugrad und Wohnanteil kein Bauzonenpotenzial für Beschäftigte ausgewiesen. Mit einem minimalen Nicht-Wohnanteil von 25% kann neues Potenzial für Beschäftigte geschaffen werden.

**Fazit Bilanz** Die Zusammenstellung der Bilanz lässt erkennen, dass kurz-/mittelfristig (bis 2035, 1'281 BE) eine Kompensation der bestehenden Beschäftigtenkapazitäten des Zimikerriets im Zentrumsbereich nur teilweise möglich ist. Langfristig (bis 2050, 1'562 BE) können die Beschäftigtenkapazitäten im Zentrumsbereich kompensiert werden. Für die Umsetzung in der Nutzungsplanrevision ist eine differenzierte Betrachtung der Nicht-Wohnanteile in Teilgebieten des Zentrumsbereichs anzustreben.

<sup>3</sup> Berechnungsannahmen:  
 - 80% Ausbaugrad der Geschossflächenreserve = maximale Ausnützung der Bauzone  
 - Beibehaltung des Nutzungs- und Branchenmix gem. Bestand (Annahme Anzahl m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche pro Beschäftigter = 75 m<sup>2</sup>)

<sup>4</sup> Hinweis: Das Potenzial der Bauzone ist eine Grobabschätzung durch Planpartner AG aufgrund der vorhandenen Unsicherheiten in der Datengrundlage (Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Zürich, Abrufdatum 19. Juni 2019). Die Region ist laufend an der Überprüfung der Zahlen und Abgrenzung der Gebiete. Voraussichtlich werden die Zahlen bis im Q3 2019 revidiert sein. Anschliessend ist die Berechnung der Bilanz Beschäftigtenentwicklung zu überprüfen.



Raumsicherung für öffentliche Nutzungen	Als Voraussetzung für den geplanten Siedlungsumbau sind zusätzliche Flächen für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben, insbesondere für die Schule, zu ermitteln und zu sichern.
Quartierschwerpunkte	Neben dem Zentrumsbereich fungieren zwei Quartierschwerpunkte als identitätsstiftende Orte, wo vielfältige Funktionen angeboten werden (vgl. Abb. 13).

Gebiet	mögliche Funktionen
Q1 - Bahnhof-/Gfennstr.	Versorgung, Zusammenleben, Arbeit, Begegnung
Q2 - Zimikerriet	Zusammenleben, Begegnung, Aufenthalt, Kinderbetreuung

### Übersicht Quartierschwerpunkte (vgl. Abb 13)

#### Handlungsanweisungen:

- *In den reinen Arbeitszonen ist mehrheitlich am heutigen Zonenregime festzuhalten.*
- *Zum Schutz der Arbeitsplätze haben Wohnnutzungen in den Arbeitszonen (u.a. Quartier Bahnstrasse) nur mittels Sondernutzungsplanungen zu erfolgen.*
- *Die Arbeitszone im Zimikerriet ist einer Wohnnutzung mit untergeordnetem Anteil Nicht-Wohnnutzung zuzuführen, welche den hohen Ansprüchen an die Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Erschliessung gerecht wird.*
- *Zur Kompensation von Arbeitsplätzen ist im Zentrumsbereich ein Mindestanteil von insgesamt 25% an Nicht-Wohnnutzung zu sichern.*
- *Mit den weiteren Planungsschritten sind die Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Schule, Verwaltung, Gemeindesaal u.ä) zu sichern. Die Koordination zwischen der Schulgemeinde und der politischen Gemeinde ist zu gewährleisten.*
- *An den Quartierschwerpunkten sind vielfältige Funktionen zu fördern und in der BZO sowie ggf. auf Stufe Arealplanung zu sichern.*

### 3.1.3 Zentrumsbereich

**Zukunftsbild** Als Rahmen für die Entwicklung des Zentrumsbereichs beinhaltet die Vertiefungsstudie ein Zukunftsbild:



Abb. 16: Umsetzungsbeispiel Bahnhofplatz

**Bahnhofplatz** Zentrales Freiraumelement im Zentrumsbereich ist der Bahnhofplatz. Ausgehend vom zeichenhaften Bushof entwickelt sich der Bahnhofplatz zum modernen urbanen Zentrum. Die hohe Personenfrequenz der ÖV-Drehscheibe schafft ein grosses Potenzial für öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschossen. Dementsprechend erhalten die Bauten grosszügige Vorzonen für beispielsweise Restaurants. Ziel ist es, hier ein Zentrum zu schaffen, das auch am Abend belebt ist.

Der Bahnhofplatz öffnet sich über die Freiraumkorridore zum Chimlibach und ist so bestens in das Freiraumgerüst integriert.

**Zentrumsbezogene Freiräume** Neue zentrumsbezogene Freiräume binden öffentliche Einrichtungen in das Fusswegnetz ein und schaffen neue Treffpunkte für alle Altersgruppen. Die Bevölkerung äussert ein grosses Bedürfnis, Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Gestaltung der Freiräume ist in Kooperation mit der Bevölkerung zu entwickeln.

**Raumsicherung** Die im Zukunftsbild ausgewiesenen Freiräume sind schematisch. Die konkrete Lage, Grösse und Gestaltung der Freiräume werden im Rahmen von kooperativen Gebietsplanungen definiert.

**Riedstrasse als Orientierungsachse** Die Riedstrasse ist eine wichtige Orientierungsachse und dient der räumlichen Anbindung der Gebiete nördlich des Bahnhofs. Mit der Umstrukturierung des Zentrumsbereichs sollen für eine Fortführung der Orientierungsachse entsprechende Flächen ausgeschieden werden.

Die Vertiefungsstudie sieht vor, ein allfälliges ÖV-Trasse zwischen dem Flugplatzrand und dem Bahnhof Schwerzenbach durch die Riedstrasse zu führen. Eine Fortführung entlang der S-Bahn Gleise bis zur Haltestelle Volkiland ist denkbar. Das Vorhaben bedingt eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde Volketswil. Aufgrund der hohen Komplexität der Umstrukturierung des Gebiets Bahnhof Nord wird bei den Berechnungen erst von einer mittelfristigen Umsetzung ausgegangen.

Mischnutzung sichern	Im Zentrumsbereich ist eine gemischte Nutzung anzustreben. Arbeitsplätze sollen erhalten und wo möglich weitere Betriebe angesiedelt werden. In den Erdgeschossen sollen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Nutzungen geschaffen werden, die zu einer Belebung des Bereichs beitragen.
Hochhäuser zulässig	Die Bauten im Zentrumsbereich entwickeln sich teilweise in die Höhe und markieren die städtebauliche Bedeutung des Ortes.
räumliche Anbindung Gebiet Ifangstrasse	Das Gebiet Ifangstrasse soll umstrukturiert werden. Als Grundlage ist ein Freiraum- und Erschliessungskonzept zu definieren, welches betreffend dem Übergangsbereich Industriestrasse mit der Gemeinde Volketswil abzustimmen ist. Von zentraler Bedeutung ist die räumliche Anbindung an den Bahnhofplatz.

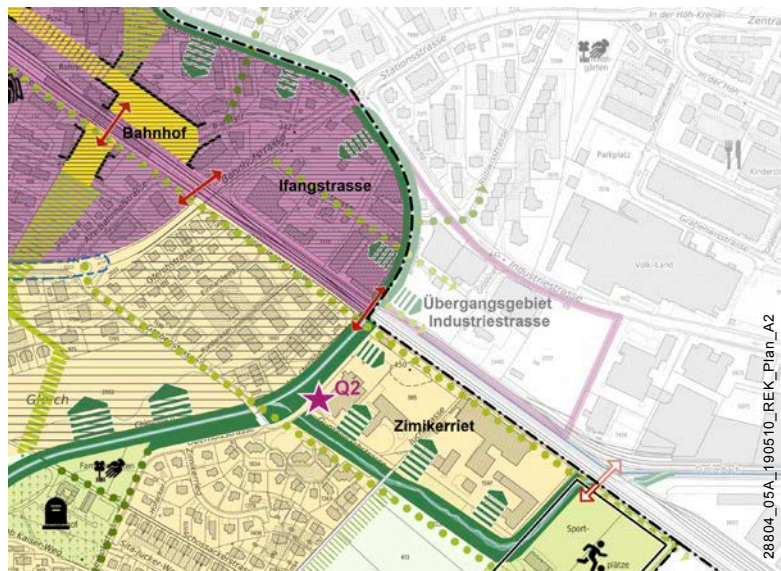


Abb. 17: Ausschnitt REK: Gebiete

#### Handlungsanweisungen:

- Die Zielsetzungen der Orientierungsachse Riedstrasse sind in die BZO aufzunehmen. Die überkommunale ÖV-Achse ist im regionalen Richtplan festzulegen.
- Die Lage und Abmessung der Freiräume im Zentrumsbereich sind im Rahmen von kooperativen Planungen zu konkretisieren.

*ren und mit geeigneten Mitteln eigentümergebunden zu sichern.*

- *Die Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung der zentralen Freiräume sind im Dialog mit der Bevölkerung zu entwickeln.*
- *Zur Umsetzung der angestrebten Dichten sind im Zentrumsbereich Hochhäuser zuzulassen. Die Qualitätssicherung ist in der BZO vorzusehen.*
- *Für die Zulassung von Hochhäusern im gesamten Zentrumsbereich, sind die entsprechenden Themenkarten (Eignungsgebiete und Eventualgebiete) anzupassen.*
- *Zur Belebung und Aktivierung sind in der BZO im Zentrumsbereich für geeignete Stellen im Erdgeschoss vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen zu sichern.*
- *Die städtebauliche Grunddisposition für die Umstrukturierung des Gebiets Ifangstrasse einschliesslich der Erschliessung ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Volketswil zu ermitteln.*
- *Die Gemeinde Volketswil ist im Hinblick auf eine mögliche finanzielle Beteiligung an den Aufwänden in die Entwicklung des Bahnhofs miteinzubeziehen.*

### 3.1.4 Langfristige Reserven

Einzonungsoptionen bis auf weiteres zurückgestellt	Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. Die Einzonungsoptionen Eiägerten und Sportanlage Zimikerriet, welche im Masterplan Uster Volketswil bezeichnet wurden, werden deshalb bis auf Weiteres zurückgestellt.
Einzonungsoption Eiägerten	Die Einzonungsoption Eiägerten ist spätestens im Zusammenhang mit einer allfälligen Realisierung der Umfahrungsstrasse erneut zu prüfen.
Einzonungsoption Sportanlage Zimikerriet	Die Voraussetzungen für die Aufhebung der bestehenden Sportplätze im Zimikerriet ist im Rahmen einer regionalen Sportstättenplanung zu schaffen.
Milandia-Süd	Gegebenenfalls hat die Gemeinde Schwerzenbach bei einer Gebietsplanung für das Gebiet Milandia-Süd mitzuwirken.

#### Handlungsanweisungen:

- *aktuell kein Handlungsbedarf*

angestrebte Dichtestufen

### 3.1.5 Entwicklung Einwohner und Beschäftigte

Im Hinblick auf die formulierten Entwicklungsstrategien unterscheidet das räumliche Entwicklungskonzept vier Dichtestufen. Diese sind für die Revision der Nutzungsplanung wegleitend.

#### Dichtestufen Köpfe/ha (E+B)

Am Dichtesten, fast wie die Stadt	(200-300 K/ha)
Dichter, als bisher	(150-250 K/ha)
Dicht, einfach es bizzli	(100-200 K/ha)
Niedrige Dichte	(<100 K/ha)

#### Dichtestufen gemäss REK

- Gemeindegrenze
- Dichtestufe am dichtesten: 200-300 K/ha
- Dichtestufe dichter: 150-250 K/ha
- Dichtestufe dicht: 100-200 K/ha
- Dichtestufe niedrig: <100 K/ha
- Öffentliche Nutzungen
- Kernzone
- Bauzonenreserven vorhanden
- Verdichtung gemäss Vertiefungsstudie 2018

#### Gebietsbezeichnungen:

- 1: Bahnhof Nord
- 2: Bahnhof Süd
- 3: Ifangstrasse
- 6: Langä Blätz
- 7: Zimikerriet
- 11: Bahnhofstrasse
- 12: Grabenstrasse
- 13: Bahnhof-/Gfennstrasse
- a: Schuepisstrasse
- b: Sonnenhalde
- c: Sonnenbergstrasse
- d: Zielacker-/Blattenstrasse
- e: Schossackerstrasse
- f: Juch-/Oberholzstrasse
- g: Greifenseestrasse
- h: Chimligasse/Wiesenstrasse
- i: Arbeitsplatzgebiet Eich
- k: Kernzone

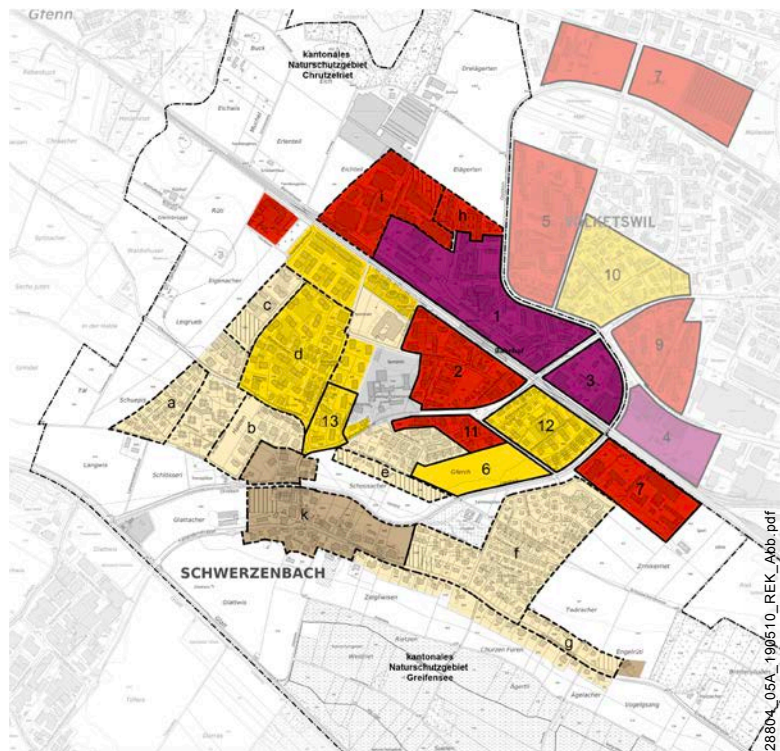


Abb. 18: Themenkarte angestrebte Dichtestufen

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung und der Beschäftigten wird in zwei Zeithorizonten abgeschätzt. Die Abschätzung bis 2035 entspricht etwa den Kapazitäten, die aufgrund der bevorstehenden Ortsplanungsrevision geschaffen werden. Die Entwicklung bis 2050 stellt ein Ausblick dar und ist zu gegebener Zeit zu verifizieren.

<b>Einwohner</b>	<b>2017</b>	<b>bis 2030/35</b>	<b>bis 2050</b>
reg. Richtplanung 2017 (2030)	5'093	6'000	-
REK (2035/2050)		6'582	7'539
<b>Beschäftigte</b>	<b>2017</b>	<b>bis 2030/35</b>	<b>bis 2050</b>
reg. Richtplanung 2017 (2030)	2'882	3'400	-
REK (2035/2050)		3'276	3'639
<b>Total Einwohner und Beschäftigte</b>	<b>2017</b>	<b>bis 2030/35</b>	<b>bis 2050</b>
reg. Richtplanung 2017 (2030)	7'975	9'400	-
REK (2035/2050)		9'858	11'178

### Übersicht Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung

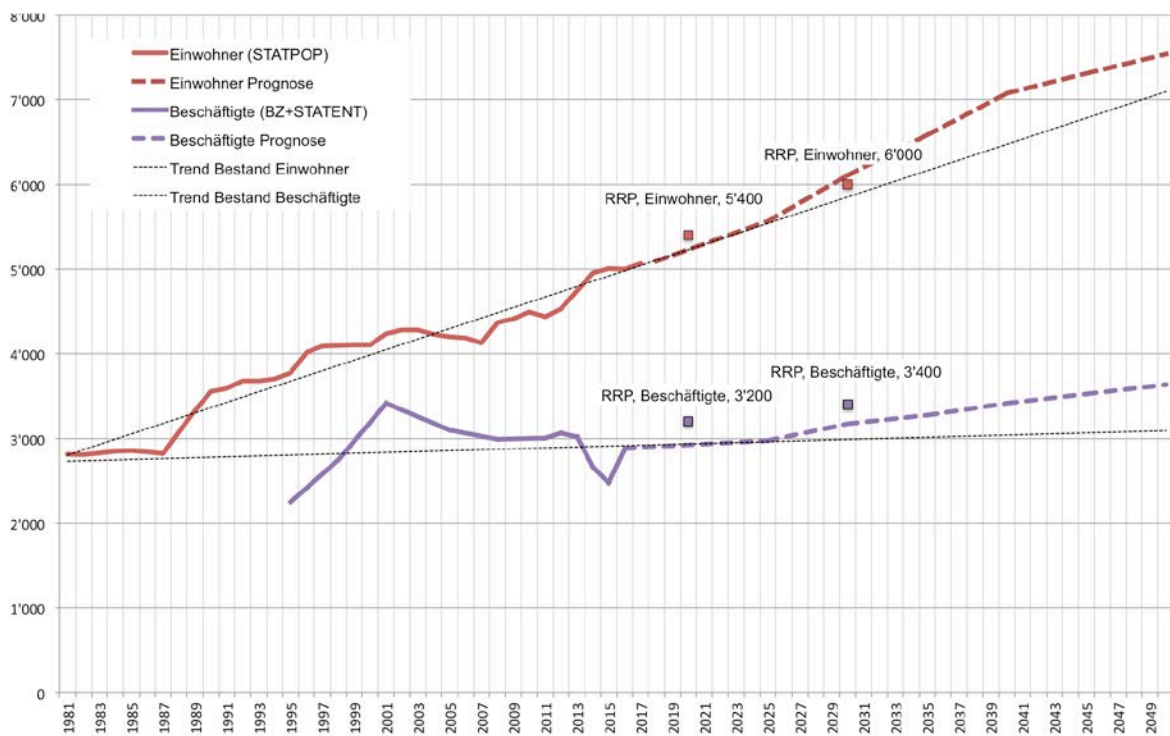


Abb. 19: Entwicklungsprognose (rot = Einwohner, violett = Beschäftigte, schwarz = Trend Bestand)

#### Handlungsanweisungen:

- Für die Gebiete, die bezüglich Dichte von den regionalen Zielsetzungen abweichen, ist bei der ZPG ein Antrag für eine entsprechende Revision (Themenkarte Nutzungsdichte) zu stellen.
- Die Zonierung und entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung sind in Bezug auf die angestrebten Dichten zu überprüfen und ggf. anzupassen.

- Die planungsrechtliche Umsetzung in der BZO ist an einer kontrollierten Entwicklung der Bevölkerung und Beschäftigten auszurichten.
- Der Mehrwertausgleich ist in der Bau- und Zonenplanrevision zu definieren.

### 3.2 Landschaft / Freiräume

Landschaft Der Greifensee mit seinen Uferbereichen und das Gebiet zwischen Schwerzenbach und Dübendorf sind für die Naherholung bedeutende Landschaftsräume.

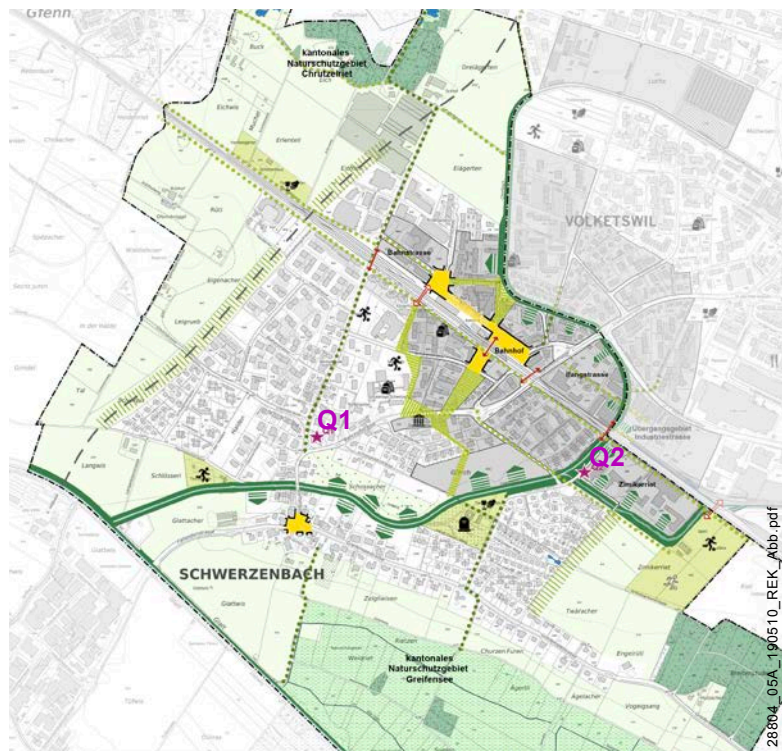


Abb. 20: Themenkarte Landschaft und Freiraum

Verordnung zum Schutz des Greifensees

Zum Schutz des Greifensees wurde eine Verordnung erlassen. Das südliche Gebiet der Gemeinde Schwerzenbach liegt innerhalb des entsprechenden Perimeters. Der Naturschutz steht zum umfassenden und ungeschmälernten Erhalt der Greifenseelandschaft im Vordergrund.

Zur Entlastung und zur Vergrößerung des Angebots an Freiraum gewinnt der landschaftsorientierte Freiraum zwischen Schwerzenbach und Dübendorf an Bedeutung. Die Nutzung des Raums ist multifunktional. Neben der Landwirtschaft spielen der Naturschutz und die Erholung eine wichtige Rolle.

**Siedlungsrand** Die Bebauung südlich der Greifenseeestrasse bildet einen grossen Teil des Siedlungsrandes.

Entlang des Siedlungsrandes im Westen ist gemäss kantonalem Richtplan eine Hauptverkehrsstrasse als Umfahrung festgesetzt. Die Ausbildung des Siedlungsrandes hat abgestimmt auf die allfällige Realisierung dieser Strasse zu erfolgen.

**Chimlibach** Der Chimlibach ist ein Freiraum von übergeordneter Bedeutung für die Raumentwicklung von Schwerzenbach. Er bildet gemäss Vertiefungsstudie das Rückgrat der Freiraumstruktur, dient der Vernetzung und soll partiell für Erholungssuchende hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Zu beachten ist die insbesondere die teilweise ungenügende Wasserqualität.



Abb. 21: Abschnittsweise wertvoller Charakter des Chimlibachs

Im Bereich der Kernzone bzw. Schossacher erfährt der Freiraum entlang des Chimlibachs eine markante räumliche Ausdehnung. Das Potenzial dieses grosszügigen Freiraums inmitten des Siedlungsgebiets ist für Erholungsfunktionen auszuloten.

Den abschnittsweise wertvollen Charakter des Chimlibachs gilt es bei einer Revitalisierung zu erhalten. Dabei können folgende punktuelle Interventionen und Zugänge zum Bach vorgesehen werden.





Abb. 22: Erholungs- und Aufenthaltsflächen entlang des Bachs



Abb. 23: Punktuelle Zugänge zum Wasser



Abb. 24: Punktuelle Aufenthaltselemente im Bachraum

Guntenbach	Im Jahre 2003 hat die Baudirektion des Kantons Zürich ein Projekt ausgearbeitet für den Ausbau des Guntenbachs. Das Vorhaben grenzt an das Zimikerriet, wo eine Umstrukturierung vorgesehen ist. Im Zusammenhang mit der Projektentwicklung ist das Projekt zu überprüfen und mit der Lösung für die Erschliessung des Zimikerriets und der Fussballplätze abzustimmen. Zusätzlich ist eine Gleisunterführung für Fussgänger zu prüfen.
Freiraumkorridore	Die Anbindung der Freiraumkorridore an den Chimlibach ist zeitnah mit einfachen Mitteln zu verbessern und die Überwindung von Hindernissen zu begünstigen. Insbesondere gilt es die Unterführung der Gleise mit der Arealplanung Bahnstrasse zu koordinieren.
bestehende Freihalte- und Erholungsgebiete	Die bestehenden Freihalte- und Erholungsflächen sind zu sichern und aufzuwerten. Es wird erwogen, den Fussballplatz im Zimikerriet um weitere Plätze zu erweitern. Dies bedingt eine Anpassung des Zonenplans.
keine zusätzlichen Angebote vorgesehen	Überkommunale Angebote an Freihalte- und Erholungsflächen sind in der Gemeinde Schwerzenbach gemäss Masterplan Uster-Volketswil keine vorgesehen.
Wichtige Strassenräume	Als Teil der übergeordneten Freiraumstruktur sind die Bahnhof- und die Gfennstrasse wichtige Strassenräume. Für die Aufwertung der Bahnhofstrasse wurde bereits eine Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Detailliertere Ausführungen werden im GVK gemacht.
Starkstromleitung	Es ist zu prüfen, ob die Starkstromleitung im Hinblick auf die Entwicklung auf dem Langä Blätz in den Boden versenkt werden könnte.

Handlungsanweisungen:

- Als Voraussetzung für eine Erweiterung des Fussballplatzes im Zimkerriet ist der Zonenplan anzupassen.
- Im Landschaftsraum zwischen Schwerzenbach und Dübendorf ist eine landschaftsverträgliche Erholung sicher zu stellen.
- Das Potenzial des grosszügigen Freiraums entlang des Chimlibachs im Bereich der Kernzone bzw. Schossacher für Erholungsfunktionen ist auszuloten.
- Als Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraums und eine abschnittsweise Projektierung, ggf. teilweise Umsetzung im Zusammenhang mit angrenzenden Baufeldern ist für den Chimlibach ein Freiraumkonzept zu erarbeiten. Das Konzept ist mit der Gemeinde Volketswil abzustimmen und mit dem AWEL zu koordinieren.
- Im Zusammenhang mit der Arealplanung des Zimkerriet ist das Freiraumkonzept für den Guntenbach in Bezug auf die sich veränderten Rahmenbedingungen (u.a. Erschliessung, zusätzliche Personenunterführung) zu überprüfen und ggf. anzupassen. Es besteht Koordinationsbedarf mit der Gemeinde Volketswil.

### 3.3 Verkehr

Vgl. Verkehrskonzept Die Ziele, Strategien und Massnahmen zum Verkehr sind im kommunalen Gesamtverkehrskonzept festgehalten. Die Inhalte des Raumentwicklungskonzepts sind mit dem GVK abgestimmt.

## 4 ÜBERSICHT HANDLUNGSANWEISUNGEN

Das Kapitel stellt die bereits aufgeführten Handlungsanweisungen aus dem Kapitel 3 übersichtlich zusammen und zeigt auf, auf welcher Stufe die Umsetzung stattfindet.

### 4.1 Anpassung regionaler Richtplan

Für die folgenden Handlungsanweisungen sind bei der ZPG Anträge auf eine entsprechende Revision zu stellen. Für die Teilrevision Paket 2019 sind die Anträge vor der öffentlichen Auflage (Q3 2019) bei der ZPG anzubringen.

- 
- |       |   |
|-------|---|
| 4.1.1 | Für die Gebiete, die bezüglich <b>Dichte</b> von den regionalen Zielsetzungen abweichen, sind die entsprechenden Themenkarten (Nutzungsdichte) zu revidieren. |
| 4.1.2 | Für die Zulassung von <b>Hochhäusern</b> im gesamten Zentrumsbereich, sind die entsprechenden Themenkarten (Eignungsgebiete und Eventualgebiete) anzupassen.  |
| 4.1.3 | Die <b>Orientierungsachse Riedstrasse</b> ist als überkommunale ÖV-Achse festzulegen.   |
- 

### 4.2 Abstimmung Gemeinde Volketswil

Folgende Handlungsanweisungen weisen einen erhöhten Koordinationsbedarf mit der Gemeinde Volketswil auf. Die laufende Koordination der beiden Gemeinden ist grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzung der raumplanerischen und politischen Ziele.

- 
- |       |  |
|-------|--|
| 4.2.1 | Die städtebauliche Grunddisposition für die Umstrukturierung des <b>Gebiets Ifangstrasse</b> einschliesslich der Erschliessung ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Volketswil zu ermitteln. |
| 4.2.2 | Um die anstehenden und <b>laufenden Entwicklungen zu koordinieren</b> sind geeignete Instrumente zu etablieren (z.B. gemeinsame Arbeitsgruppe, ein Stadtmodell, physisch oder digital 3D).     |
-

- 
- 4.2.3 Die Gemeinde Volketswil ist im Hinblick auf eine **mögliche finanzielle Beteiligung** an den Aufwänden in die Entwicklung des Bahnhofs miteinzubeziehen.
- 

### 4.3 Kommunalen Richtplan Verkehr

Das GVK weist Massnahmen für die Revision des kommunalen Richtplans aus.

### 4.4 Bau- und Zonenordnung

Folgende Handlungsanweisungen sind im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung umzusetzen.

- 
- 4.4.1 Die Zonierung und die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung sind an den **Entwicklungsstrategien** auszurichten.
- 
- 4.4.2 In den **stabilen Gebieten** ist am heutigen Zonenregime festzuhalten.
- 
- 4.4.3 Die Zonierung und die Bestimmungen für die **erhaltenswerten Siedlungsstrukturen** sind in Bezug auf ihre Merkmale zu überprüfen.
- 
- 4.4.4 Die Umstrukturierungen und Weiterentwicklungen sind unter der Beachtung einer **guten Sozialverträglichkeit** umzusetzen.
- 
- 4.4.5 Zur **Qualitätssicherung** sind in den **Umstrukturierungsgebieten** und im Einzelfall gesonderte Planungsverfahren (Testplanungen, Studienaufträge o.ä.) anzuwenden, in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern. Vorab sollten Sondierungsgespräche mit Grundeigentümern betreffend Entwicklungsabsichten und Vorstellung der zeitlichen Entwicklung stattfinden.
- 
- 4.4.6 In den **reinen Arbeitszonen** ist mehrheitlich am heutigen Zonenregime festzuhalten.
- 
- 4.4.7 Zum **Schutz der Arbeitsplätze** haben Wohnnutzungen in den Arbeitszonen (u.a. Quartier Bahnstrasse) nur mittels Sondernutzungsplanungen zu erfolgen.
-

- 
- 4.4.8 Die Arbeitszone im **Zimkerriet** ist einer Wohnnutzung mit untergeordnetem Anteil Nicht-Wohnnutzung zuzu-führen, welche den hohen Ansprüchen an die Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Erschliessung gerecht wird.
- 
- 4.4.9 Zur **Kompensation von Arbeitsplätzen** ist im **Zent-rumbereich** ein Mindestanteil von insgesamt 25% an Nicht-Wohnnutzung zu sichern.
- 
- 4.4.10 Mit den weiteren Planungsschritten sind die **Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben** (Schule, Verwaltung, Gemeindesaal u.ä) zu sichern. Dies be-dingt die Koordination der Schulgemeinde und der politischen Gemeinde.
- 
- 4.4.11 An den **Quartierschwerpunkten** sind vielfältige Funk-tionen zu fördern und in der BZO sowie ggf. auf Stufe Arealplanung zu sichern.
- 
- 4.4.12 Die Zielsetzungen der **Orientierungsachse Riedstrasse** sind in die BZO aufzunehmen.
- 
- 4.4.13 Zur Umsetzung der angestrebten Dichten sind im Zent-rumbereich **Hochhäuser** zuzulassen. Die **Qualitäts-sicherung** ist in der BZO vorzusehen.
- 
- 4.4.14 Zur Belebung und Aktivierung sind in der BZO im **Zentrumsbereich** für geeignete Stellen im Erdge-schoss vorzugsweise **publikumsorientierte Nutzun-gen** zu sichern.
- 
- 4.4.15 Die **Zonierung** und entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung sind in Bezug auf die angestrebten **Dichten zu überprüfen** und ggf. anzupassen.
- 
- 4.4.16 Die planungsrechtliche Umsetzung in der BZO ist an einer **kontrollierten Entwicklung** der Bevölkerung und Beschäftigten auszurichten.
- 
- 4.4.17 Der **Mehrwertausgleich** ist in der Bau- und Zonen-planrevision zu definieren.
- 
- 4.4.18 Als Voraussetzung für eine **Erweiterung des Fuss-ballplatzes im Zimkerriet** ist der Zonenplan anzupas-sen.
-

## 4.5 Konzepte und andere Instrumente

Für folgende Handlungsanweisungen sind auf Stufe Ortsplanung oder Arealplanung nachfolgende Konzepte/Projekte zu erarbeiten und zu koordinieren.

- 
- 4.5.1 Die Anforderungen an die **Nutzung und Gestaltung der zentralen Freiräume** sind im Dialog mit der Bevölkerung zu entwickeln.
- 
- 4.5.2 Im **Landschaftsraum** zwischen Schwerzenbach und Dübendorf ist eine landschaftsverträgliche Erholung sicher zu stellen.
- 
- 4.5.3 Als Grundlage für die **Ausscheidung des Gewässer-raums** und eine abschnittsweise Projektierung, ggf. teilweise Umsetzung im Zusammenhang mit angrenzenden Baufeldern, ist für den Chimlibach ein **Freiraumkonzept** zu erarbeiten. Das Konzept ist mit der Gemeinde Volketswil abzustimmen und mit dem AWEL zu koordinieren.
- 
- 4.5.4 Im Zusammenhang mit der Arealplanung des Zimikerriet ist das **Freiraumkonzept für den Guntenbach** in Bezug auf die sich veränderten Rahmenbedingungen (u.a. Erschliessung, zusätzliche Personenunterführung) zu überprüfen und ggf. anzupassen. Es besteht Koordinationsbedarf mit der Gemeinde Volketswil
- 
- 4.5.5 Das Potenzial des grosszügigen **Freiraums** entlang des Chimlibachs im Bereich der **Kernzone** bzw. Schossacher für Erholungsfunktionen ist auszuloten.
- 
- 4.5.6 Die Lage und Abmessung der **Freiräume** im Zentrumsbereich sind im Rahmen von **kooperativen Planungen** zu konkretisieren und mit geeigneten Mitteln eigentümerverbindlich zu sichern.
- 
- 4.5.7 Eine Erarbeitung einer **Energie- und Nachhaltigkeitsstrategie** für die Gemeinde Schwerzenbach ist zu erwägen und eine entsprechende Festlegung in der BZO zu prüfen.
-

## **A ANHANG**

### **A1 Plan Raumentwicklungskonzept**

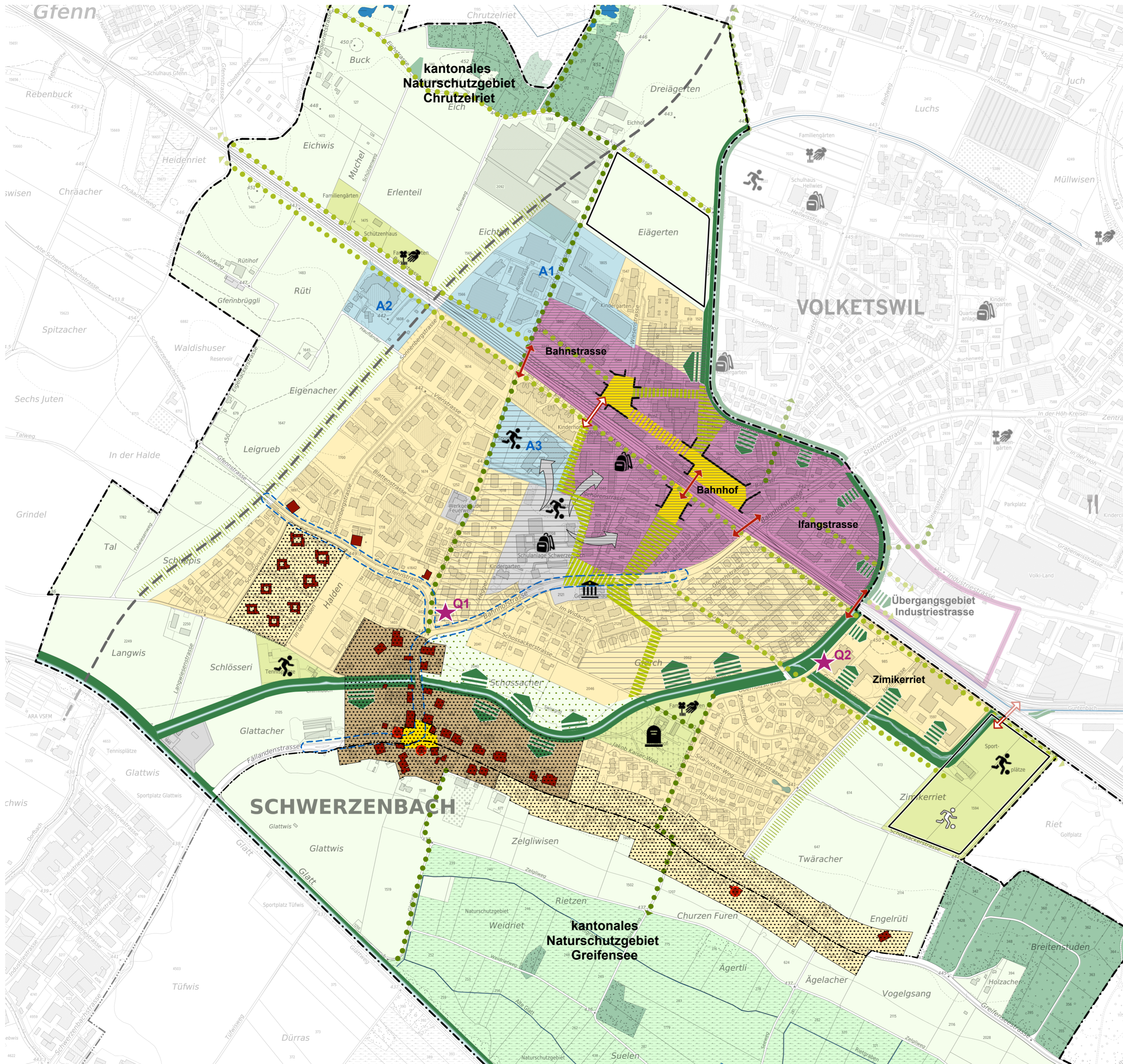
### **A2 Detaillierte Abschätzung der Köpfe**

### **A3 Plan Kommunales Gesamtverkehrskonzept**

Räumliches Entwicklungskonzept 2050

Gesamtkarte

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



--- Gemeindegrenze

SIEDLUNG

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

FREIRAUM / LANDSCHAFT

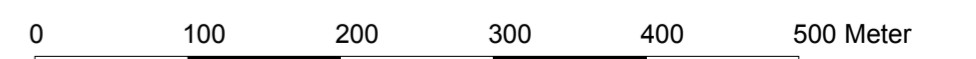
- Aufwertung Chimlibach und Guntenbach
- Einbindung Freiraum in Siedlungskörper
- Verbindungsfreiräume (Orts- und Orientierungsachse)
- Zentrumsbezogene Freiräume: Plätze
- Zentrumsbezogene Freiräume: Freiraumkorridore
- Siedlungsrand aufwerten
- Perimeter Schutzverordnung Greifensee
- Freihalte- und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

VERKEHR

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

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

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



Dokument: 28804\_05A\_190626\_Plan.vwx  
Layoutebene: 30 [REK Gemeinde]  
Grundlage: Übersichtsplan 1:5000



Ortsplanungsrevision – Räumliches Entwicklungskonzept

Evaluierung der Zieldichten und Anzahl Einwohner und Beschäftigte  
19. Juni 2019

Vertiefungsstudie 2018

Schwerpunktgebiete (SP-Gebiete)	Arealfäche [ha]	Köpfe/ha			Bestand ges. Perimeter			Köpfe absolut				Entwicklung des Potenzials auf der Zeitachse																							
		Heute	Potenzial	Zielwert 2050	Heute EW und BE (GIS)			Heute SP-Gebiete	Potenzial (SP-Gebiete)	Potenzial Bauzone*	Zielwert 2050	bis 2025		bis 2030		bis 2035		bis 2040		bis 2045		bis 2050		2050 und später		ag 2035 [%]	Potenzial 2025-2035	Potenzial bis 2035	ag 2050 [%]	Potenzial 2025-2050	Potenzial bis 2050	Total bis 2050			
					EW	BE	Total					Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA										
4 Übergangsb. Industriestrasse	3.7	69	231	300			259	259	865			1/7	124	69	1/7	124	69	1/7	124	69	1/7	124	69	1/7	124	69	1/7	124	69	43%	371	630	86%	742	1'001
5 Riet- und Lindenhof	7.3	141	109	250			1'024	1'024	793			1/6	132	132	1/6	132	132	1/6	132	132	1/6	132	132	1/6	132	132	1/6	132	132	33%	264	1'288	83%	661	1'685
8 Volketswil Juch	8.8	21	229	250			183	183	2'010			1/3	670	469	1/3	670	469	1/3	670	469	1/3	670	469	1/3	670	469	1/3	670	469	67%	1'340	1'523	100%	2'010	2'193
I / 9 Rütliwiesenstrasse	4.6	142	108	250			651	651	495			2/5	198	159	2/5	198	159	2/5	198	159	2/5	198	159	2/5	198	159	2/5	198	159	40%	198	849	80%	396	1'047
II / 10 Grindelstrasse	5.6	66	84	150			367	367	473			1/10	47	47	1/10	47	47	1/10	47	47	1/10	47	47	1/10	47	47	4/10	189	189	30%	142	509	60%	284	651
Restl. Siedl. (keine SP-Gebiete)							2'626																												
<b>Total Teil Volketswil</b>	<b>30.0</b>				<b>4'036</b>	<b>1'074</b>	<b>5'110</b>	<b>2'484</b>	<b>4'636</b>																					<b>2'315</b>	<b>4'799</b>		<b>4'092</b>	<b>6'576</b>	<b>9'202</b>
1 Bahnhof Nord	6.6	187	113	300	607	622	1'229	1'229	747			1/6	124	0	1/6	124	81	1/6	124	81	1/6	124	81	1/6	124	81	1/3	249	162	17%	124	1'353	67%	498	1'727
2 Bahnhof Süd	4.1	173	77	250	680	32	712	712	315			1/6	52	34	1/6	52	34	1/6	52	34	1/6	52	34	1/6	52	34	1/6	52	34	33%	105	817	83%	262	974
3 Ifang	3.0	107	193	300	29	292	321	321	579			1/3	193	126	1/3	193	126	1/3	193	126	1/3	193	126	1/3	193	126	1/3	193	126	33%	193	514	67%	386	707
6 Langä Blätz	3.0	0	150	150	0	0	0	0	446			1/2	223	223	1/4	112	112	1/4	112	112	1/3	306	279	1/3	306	279	1/3	306	279	100%	446	446	100%	446	446
7 Zimikeriet	3.9	14	236	250	5	51	56	56	919			1/3	306	279	1/3	306	279	1/3	306	279	1/3	306	279	1/3	306	279	1/3	306	279	67%	613	669	100%	919	975
11 Bahnhofstrasse	1.5	118	82	200	146	27	173	173	119			1/5	24	24	1/5	24	24	1/5	24	24	1/5	24	24	1/5	24	24	1/5	24	24	20%	24	197	80%	95	268
12 Grabenstrasse	3.9	92	58	150	325	28	353	353	225			1/10	23	23	1/10	23	23	1/10	23	23	1/10	23	23	1/10	23	23	7/10	158	158	0%	0	353	30%	68	421
<b>Total Teil Schwerzenbach</b>	<b>25.9</b>				<b>1'792</b>	<b>1'052</b>	<b>2'844</b>	<b>2'844</b>	<b>3'350</b>																					<b>1'505</b>	<b>4'349</b>	<b>80%</b>	<b>2'675</b>	<b>5'519</b>	<b>5'519</b>
Total Vertiefungsstudie	55.9				5'828	2'126	7'954	5'328	7'987			587	465	1'568	1'142	1'665	1'324	1'765	1'358	591	452	591	452	1'220	893					3'820	9'148		6'767	12'095	14'721

Ergänzung Ortsplanungsrevision

Gebiete	Arealfäche [ha]	Köpfe/ha			Bestand ges. Perimeter			Köpfe absolut				Entwicklung des Potenzials auf der Zeitachse																										
		Heute	Potenzial	Zielwert 2050	Heute EW und BE (GIS)			Heute SP-Gebiete	Potenzial (SP-Gebiete)	Potenzial Bauzone*	Zielwert 2050	bis 2025		bis 2030		bis 2035		bis 2040		bis 2045		bis 2050		2050 und später		ag 2035 [%]	Potenzial 2025-2035	Potenzial bis 2035	ag 2050 [%]	Potenzial 2025-2050	Potenzial bis 2050							
					EW	BE	Total					Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA															
13 Bahnhof-/Gfrenstrasse	1.3	162	38	200	183	27	210	210	50			1/10	3	3	1/10	3	3	1/10	3	3	1/10	3	3	1/10	3	3	1/10	3	3	4/10	13	13	0%	0	210	50%	25	235
a Wohnen: Schuepstrasse	2.0				72	0	72		32			1/2	43	43	1/2	43	43	1/2	43	43	1/2	43	43	1/2	43	43	1/2	43	43	100%	85	240	100%	85	240			
b Wohnen: Sonnenhalde	2.9				151	4	155		85			1/2	26	26	1/2	26	26	1/2	26	26	1/2	26	26	1/2	26	26	1/2	26	26	100%	52	259	100%	52	259			
c Wohnen: Sonnenbergstrasse	2.6				181	26	207		52			1/10	4	4	1/10	4	4	1/10	4	4	1/10	4	4	1/10	4	4	4/10	18	18	30%	13	689	60%	26	702			
d Wohnen: Zielacker-/Blattenstrasse	6.1				599	77	676		44			1/2	23	23	1/2	23	23	1/2	23	23	1/2	23	23	1/2	23	23	1/2	23	23	100%	46	51	100%	46	51			
e Wohnen: Schossackerstrasse	1.3				5	0	5		46			1/10	6	6	1/10	6	6	1/10	6	6	1/10	6	6	1/10	6	6	4/10	24	24	30%	18	465	60%	36	483			
f Wohnen: Juch-/Oberholzstrasse	9.5				425	22	447		60			1/5	5	5	1/5	5	5	1/5	5	5	1/5	5	5	1/5	5	5	2/5	9	9	60%	14	38	60%	14	38			
g Wohnen: Greifenseestrasse	1.4				24	0	24		23			1/10	1	1	1/10	1	1	1/10	1	1	1/10	1	1	1/10	1	1	5/10	5	5	25%	3	299	55%	6	302			
h Wohnen: Chimligasse/Wiesenstrasse	1.3				283	13	296		11			1/20	27	0	1/20	27	0	1/10	55	0	1/20	27	0	1/20	27	0	7/10	357	0	20%	110	937	35%	192	1'019			
i Arbeiten: Eich	4.6				4	823	827		549			1/5	9	9	1/5	9	9	1/5	9	9	1/5	9	9	1/5	9	9	2/5	18	18	60%	27	235	60%	27	235			
k Kernzone	7.2				156	52	208		45																													
R Restliches Siedlungsgebiet	18.5				1'218	786	2'004		0																													
<b>Total Ergänzung Ortsplanungsrevision</b>	<b>58.7</b>				<b>3'301</b>	<b>1'830</b>	<b>5'131</b>	<b>210</b>	<b>50</b>			<b>147</b>	<b>120</b>	<b>147</b>	<b>120</b>	<b>83</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>55</b>	<b>27</b>	<b>55</b>	<b>27</b>	<b>55</b>	<b>27</b>	<b>468</b>	<b>112</b>		<b>377</b>	<b>5'508</b>		<b>529</b>	<b>5'660</b>					

Summen Gemeinde Schwerzenbach

Gebiete	Arealfäche [ha]	Köpfe/ha			Bestand ges. Perimeter			Köpfe absolut				Entwicklung des Potenzials auf der Zeitachse																						
		Heute	Potenzial	Zielwert 2050	Heute EW und BE (GIS)			Heute SP-Gebiete	Potenzial (SP-Gebiete)	Potenzial Bauzone*	Zielwert 2050	bis 2025		bis 2030		bis 2035		bis 2040		bis 2045		bis 2050		2050 und später		ag 2035 [%]	Potenzial 2025-2035	Potenzial bis 2035	ag 2050 [%]	Potenzial 2025-2050	Potenzial bis 2050			
					EW	BE	Total					Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA	Summe	WA											
Potenzial Einwohner																																		
Potenzial Beschäftigte																																		
<b>Total Potenzial Schwerzenbach</b>	<b>84.6</b>																																	
Summe Einwohner					5'093							5'562	6'106	6'582	7'079	7'309	7'539	8'154																
Summe Beschäftigte					2'882							2'977	3'175	3'276	3'415	3'527	3'639	4'169																
<b>Total Summe Schwerzenbach</b>	<b>84.6</b>				<b>7'975</b>	<b>3'054</b>	<b>3'400</b>	<b>947</b>	<b>6'454</b>			<b>8'539</b>	<b>9'281</b>	<b>9'858</b>	<b>10'494</b>	<b>10'836</b>	<b>11'178</b>	<b>12'322</b>																

Anmerkungen:  
\* Grundlage Potenzial best. Bauzone bis 2030: Quartieranalyse (Stand Nov. 2018) und Bauzonenstatistik Kanton Zürich  
Grundlage Berechnung Bestand: STATPOP 2017, STATENT 2016

Aufteilung des Potenzial in Einwohner und Beschäftigte

Aufteilung Köpfe in EW und BE									
Wohnanteil [%]	Wohnanteil referenziert [%] **	EW Potenzial 2025-2035	BE Potenzial 2025-2035	EW Potenzial bis 2035	BE Potenzial bis 2035	EW Potenzial 2025-2050	BE Potenzial 2025-2050	EW Potenzial bis 2050	BE Potenzial bis 2050
66%	56%	208	163	353	277	415	326	560	440
100%	100%	264	0	1288	0	661	0	1685	0
80%	70%	938	402	1066	457	1407	603	1535	658
90%	80%	159	40	679	170	317	79	838	209
100%	100%	142	0	509	0	284	0	651	0
		1'710	605	3'895	904	0	4'092	0	6'576
75%	65%	0	125	607	747	243	255	850	877
75%	65%	68	37	748	69	170	92	850	124
75%	65%	126	68	155	360	251	135	280	427
100%	100%	446	0	446	0	446	0	446	0
95%	91%	558	55	563	106	836	83	841	134
100%	100%	24	0	170	27	95	0	241	27
100%	100%	0	0	325	28	68	0	393	28
		1'221	284	3'013	1'336	2'110	565	3'902	1'617
		2'932	889	6'909	2'240	2'110	4'657	3'902	8'193









Aufteilung Köpfe in EW und BE									
Wohnanteil [%]	Wohnanteil referenziert [%] **	EW Potenzial 2025-2035	BE Potenzial 2025-2035	EW Potenzial bis 2035	BE Potenzial bis 2035	EW Potenzial 2025-2050	BE Potenzial 2025-2050	EW Potenzial bis 2050	BE Potenzial bis 2050
100%	100%	0	0	183	27	25	0	208	27
100%	100%	10	0	82	0	19	0	91	0
100%	100%	85	0	236	4	85	0	236	4
100%	100%	52	0	233	26	52	0	233	26
100%	100%	13	0	612	77	26	0	625	77
100%	100%	46	0	51	0	46	0	51	0
100%	100%	18	0	443	22	36	0	461	22
100%	100%	14	0	38	0	14	0	38	0
100%	100%	3	0	286	13	6	0	289	13
0%	0%	0	110	4	933	0	192	4	1015
100%	100%	27	0	183	52	27	0	183	52
best	61%	0	0	1218	786	0	0	1218	786
		267	110	3'568	1'940	336	192	3'637	2'022





<b>Total Summe</b>									
<b>Schwerzenbach</b>		1'489	394	6'582	3'276	2'446	757	7'539	3'639





\*\* Wohnanteil (WA) referenziert: Wohnanteil unter der Annahme von 45m2/EW und 25m2/BE Wohn-, resp. Arbeitsflächenverbrauch pro Person

# Kommunales Gesamtverkehrskonzept Schwerzenbach





## Handlungsfelder

-  Neue ÖV-Haltestellen
-  ÖV-Achse Riedstrasse/Zimikon
-  Schliessung/Verbesserung Netzlücken Fussverkehr
-  Schliessung/Verbesserung Netzlücken Veloverkehr
-  Bahnunterführung für Fussgänger und Velofahrer
-  Bahnunterführung Fussg./Velos mit Perronzugang
-  Fusswegnetz Alltag / Freizeit
-  Velonetz Alltag / Freizeit

-  Tempo-30-Zonen auf Quartierstrassen
-  Höchstgeschwindigkeit 40 km/h
-  Aufwertung Strassenraum, BGK
-  Anpassung Knoten

-  Verknüpfung ÖV, Fuss- und Veloverkehr
-  Veloabstellplätze bestehend / neu
-  Quartierschwerpunkte
-  Fokusgebiete «autoarme Nutzungen»

## Abstimmung mit weiteren Planungen

-  Koordination mit Volketswil
-  Veloschnellroute
-  Ausbau Angebot S-Bahn
-  Umfahrung Schwerzenbach

