

VERFÜGUNG

vom 3. November 2008

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan „Im Vieri“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Schwerzenbach stimmte am 4. Juli 2008 dem privaten Gestaltungsplan „Im Vieri“ zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 11. September 2008 und des Bezirksrats Uster vom 4. September 2008 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 18. September 2008 ersucht die Gemeinde Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Das Planungsgebiet, das im Eigentum der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich ist, liegt im Geltungsbereich eines seit 1993 bestehenden und im Jahr 2002 revidierten Gestaltungsplans. Dieser sah in einer Bautiefe von 35 m längs der Bahnlinie Dübendorf-Uster eine industriell-gewerbliche Nutzung vor. Der mittlere Bereich des Gestaltungsplans war der Wohn- und Gewerbezone mit gemischter Nutzung zugewiesen. Der südliche Bereich war für reine Wohnnutzung vorgesehen. Mit dem am 4. Juli 2008 von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Gestaltungsplan wird das ganze Areal der Wohnnutzung mit unterschiedlicher Dichte und Gebäudehöhe zugewiesen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Der neue Gestaltungsplan ersetzt den Gestaltungsplan aus dem Jahr 1993 bzw. 2002.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Im Vieri“, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 4. Juli 2008 als Ersatz für den Gestaltungsplan „Im Vieri 1993/2002“ zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: BVK Personalvorsorge
Real Estate Management
Stampfenbachstrasse 63
8090 Zürich**

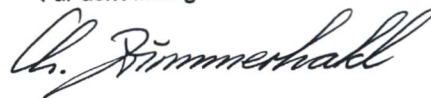
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 628.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Der Gemeinderat Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 3. November 2008
081038/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 17. Juni 2002

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan Im Vieri

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1901/1993 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Im Vieri. Am 23. November 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Schwerzenbach der Revision des privaten Gestaltungsplans Im Vieri zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Mai 2002 wurde der einzige gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Uster vom 15. April 2002 wurde dort kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Mai 2002 ersucht der Gemeinderat Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Auf der Grundlage des 1993 genehmigten Gestaltungsplans Im Vieri war es unmöglich, die für die Realisierung der geplanten Überbauung erforderlichen Investoren zu finden. Der zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit einer Investorengruppe erarbeitet und zeigt eine marktgerechte Überbaumungsmöglichkeit auf.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Im Vieri, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 23. November 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: atelier ww, Dipl. Architekten, Asylstrasse 108, 8032 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem Dossiers), an die Kanzlei der Bau- rekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 17. Juni 2002
021083/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Juni 1993

1901. Privater Gestaltungsplan Im Vieri, Schwerzenbach

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Schwerzenbach wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2140/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Industriezone zugeteilte Gebiet Im Vieri ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 22. März 1993 stimmte diesem der Gemeinderat Schwerzenbach zu. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Mai 1993 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Gemeinderat Schwerzenbach ersucht mit Beschluss vom 22. März 1993 um die Genehmigung der Vorlage.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend. Er verletzt im übrigen keine öffentlichen Interessen, so dass der Genehmigung nichts entgegensteht.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :









I. Der private Gestaltungsplan Im Vieri, dem der Gemeinderat Schwerzenbach am 22. März 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach, 8603 Schwerzenbach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Juni 1993

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller

	BMZ m3/m2	ES	Gesamthöhe m (inkl. Dachgeschoss)	
	Teilgebiet A	2.5	II	13.0
	Teilgebiet B	3.1	II	16.0
	Teilgebiet C	4.0	II	19.0
	Verlegebereich Besucherparkplätze			
	Bereich für Notzufahrt			
	Geltungsbereich			
	Mantellinie			
	Fussgänger Verbindung			

Total Grundstücksflächen 28'254 m2

Amt für Raumordnung und Vermessung

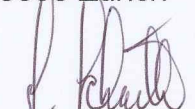


Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
'IM VIERI'

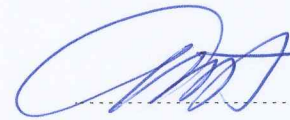
SITUATIONSPLAN 1/500 5. Februar 2008

Die Grundeigentümerin: BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Real Estate Management
Stampfenbachstrasse 63
8090 Zürich





29. AUG. 2008

Verfasser: atelier ww, Dipl. Architekten SIA AG
Asylstrasse 108
8032 Zürich



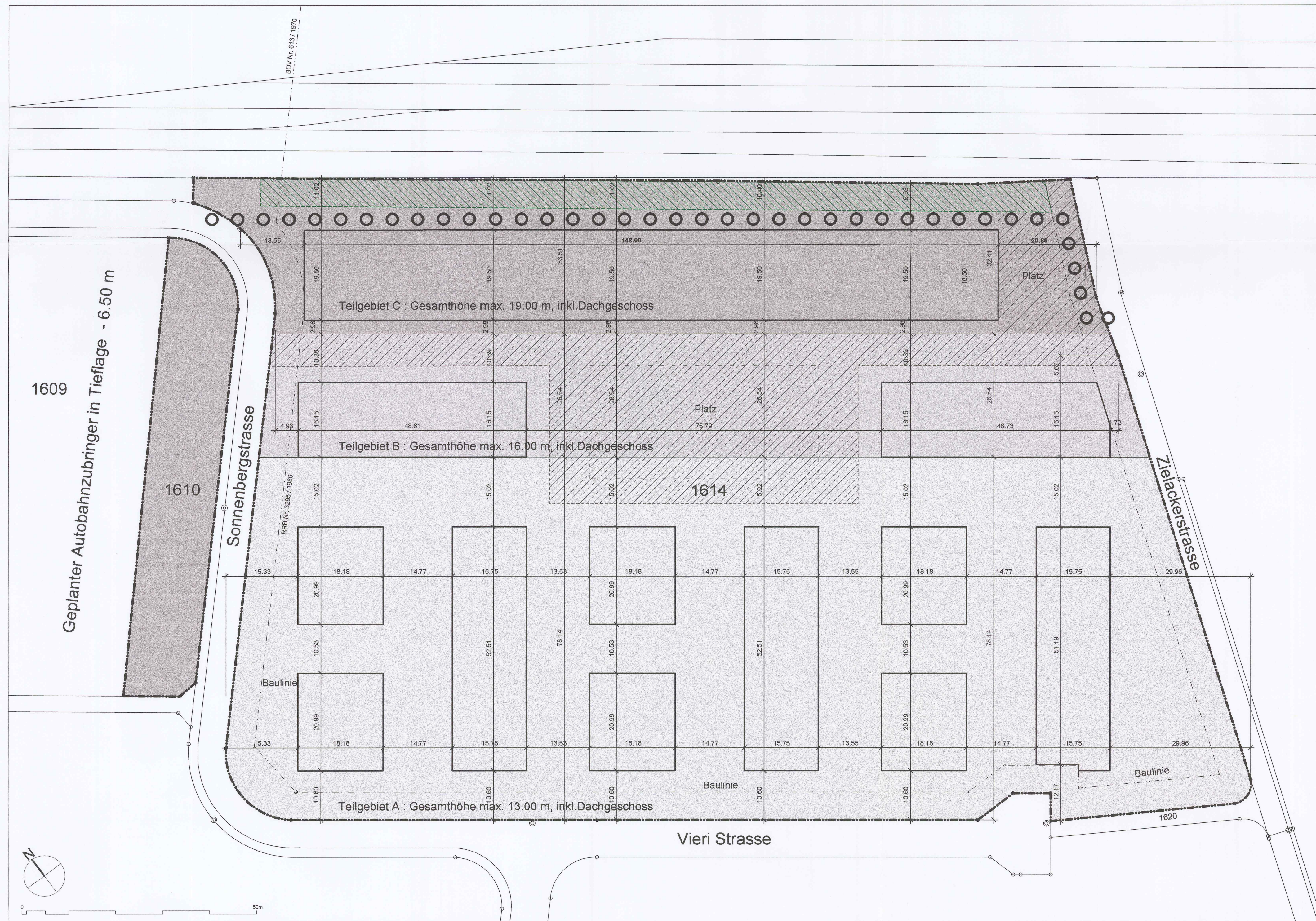
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: -4. JULI 2008

Namens der Gemeindeversammlung: Der Präsident:  Der Schreiber: 

Von der Baudirektion genehmigt am: -3. Nov. 2008

Für die Baudirektion: 

BDV Nr. 119/08





Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
,IM VIERI'

VORSCHRIFTEN

BVK
Personalvorsorge des Kantons Zürich
Real Estate Management
Stampfenbachstrasse 63
8090 Zürich

Der Grundeigentümer: Staat Zürich (Beamtenversicherungskasse)
c/o Kantonale Liegenschaftenverwaltung
Waltersbachstrasse 5
8090 Zürich

29. AUG. 2008

Verfasser: atelier ww, Dipl. Architekten SIA AG
Asylstrasse 108
8032 Zürich

Von der Gemeindever-
sammlung festgesetzt am:

- 4. JULI 2008

Namens der Gemeinde-
versammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion ge-
nehmigt am:

- 3. Nov. 2008

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 119/08

Art. 1 Geltungsbereich Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1614 und 1610 im Bereich Vieristrasse, Sonnenbergstrasse, SBB-Linie und Zielackerstrasse wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.

² Der Gestaltungsplan, basierend auf dem amtlichen Quartierplan Schoren (RRB Nr. 238 / 1985), setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan Situation Mst. 1:500 vom 5. Februar 2007.

³ Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, den Gebäudemantel, sowie die interne Verkehrserschliessung.

Art. 2 Ergänzendes Recht Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Plangebiet die jeweiligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO).

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet vollumfänglich die dannzumalige Bau- und Zonenordnung (BZO).

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 3 Überbaubare Flächen Gebäudemantel

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist ober- und unterirdisch überbaubar und wird aufgeteilt in die Bauzonen:

Zone	Vollgeschosse (inkl. Dachgeschosse)	BMZ	Gesamthöhe
Teilgebiet A	4	2,5 m ³ /m ²	13 m
Teilgebiet B	5	3,1 m ³ /m ²	16 m
Teilgebiet C	6	4,0 m ³ /m ²	19 m

² Die maximale Gesamthöhe schliesst allfällige Dachgeschosse mit ein. Technisch bedingte Dachaufbauten gemäss § 292 PBG dürfen über die maximale Gesamthöhe hinausragen.

³ Die oberirdischen Bauten sind innerhalb der Mantellinien zu erstellen.

⁴ Die Mantellinien dürfen durch Gebäudevorsprünge gemäss § 260 PBG bzw. § 100 PBG sowie durch abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG überschritten werden.

⁵ Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

⁶ Für besondere Gebäude gilt in den Teilgebieten A, B und C ein Zuschlag von $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Diese Gebäude sind ausserhalb der Mantellinie bis zu einer max. Fläche von jeweils 70 m^2 und max. Höhe von 3,20 m zulässig.

⁷ Das Gebiet nordwestlich der Sonnenbergstrasse (Kat. Nr. 1610) darf für den Bau von Anlagen und Ausstattungen, wie z.B. Besucherparkplätze und Lärmschutzwand genutzt, oberirdisch aber nicht mit Gebäuden überbaut werden. Die Zustimmung des Eigentümers des benachbarten Grundstücks Kat. Nr. 1609 für die Erstellung einer Lärmschutzwand an die gemeinsame Grenze liegt vor.

Art. 4 Erschliessung

¹ Die Zufahrt für das gesamte Gestaltungsplangebiet erfolgt über die Sonnenbergstrasse und / oder die Vieristrasse.

² Zur Erschliessung gehören die private Erschliessungsstrasse entlang der Parzellengrenze zum SBB-Gelände, der Platz im Teilgebiet C und der zentrale Platz im Teilgebiet B.

Der im Teilgebiet B bezeichnete Platz darf nur von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Der Platz im Teilgebiet C wird genutzt als:

- Wendebereich der privaten Erschliessungsstrasse und Notzufahrt
- öffentlicher Fussgängerbereich.

³ Das öffentliche Fusswegrecht führt entlang der Parzellengrenze zur SBB.

⁴ Der gesetzliche Strassenabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG darf gegenüber den arealinternen Erschliessungsanlagen unterschritten werden.

⁵ Auf die Zielackerstrasse sind keinerlei Ein- und Ausfahrten für motorisierte Fahrzeuge zulässig.

⁶ Die im Plan als Fussgängerverbindung und als Plätze bezeichneten Flächen sind gemäss Baufortschritt als Fussgängerbereich zu gestalten und vom Anlieferungsverkehr möglichst freizuhalten. Die darin bezeichnete Achse ist im Rahmen des Baufortschrittes mit einem öffentlichen Fusswegrecht von min. 2,60 m Breite zu belasten.

⁷ Die Versorgung mit Energie und Wasser, sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes hat nach dem amtlichen Quartierplan Schoren (RRB Nr. 238 / 1985) zu erfolgen.

Art. 5 Nutzweise

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnnutzung und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Im Gestaltungsplangebiet ist im Baubewilligungsverfahren bei entsprechendem Bedarf der Primarschulpflege Schwerzenbach im Erdgeschoss ein Kindergarten vorzusehen. Die Primarschulpflege hat den Bedarf frühzeitig der Grundeigentümerin anzumelden, damit der Kindergarten im Rahmen des ordentlichen Bauprojektes/ Bewilligungsverfahren mitberücksichtigt werden kann. Die Grundeigentümerin erstellt in diesem Fall den Kindergarten zur langfristigen Vermietung an die Primarschulpflege unter Verrechnung eines marktüblichen Mietzinses

³ Im Gestaltungsplangebiet ist bei entsprechendem Bedarf der Politischen Gemeinde Schwerzenbach im Erdgeschoss eine Alterspfliegewohnung mit maximal 12 Betten mit den erforderlichen Nebenräumen vorzusehen. Die Politische Gemeinde hat den Bedarf frühzeitig der Grundeigentümerin anzumelden, damit die Pfliegewohnung im Rahmen des ordentlichen Bauprojektes/ Bewilligungsverfahren mitberücksichtigt werden kann. Die Grundeigentümerin erstellt in diesem Fall die Alterspfliegewohnung zur langfristigen Vermietung an die Politische Gemeinde unter Verrechnung eines marktüblichen Mietzinses.

Art. 6 Parkierung

¹ Es gilt für die Berechnungen der Pflichtparkplätze die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.

² Die Pflichtparkplatzzahl kann um 10 % reduziert werden, wenn gleichzeitig innerhalb des Gestaltungsplanareals ein Mobility-Standort oder eine gleichwertige Alternative angeboten wird.

³ Die Parkplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.

⁴ Die Besucherparkplätze sind auf der Parzelle 1610 anzuordnen. Für die Besucherparkplätze ist im Baubewilligungsverfahren ein Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁵ Im Falle einer Beseitigung der auf Parzelle 1610 vorgesehenen Besucherparkplätze sind diese auf den im Situationsplan 1:500 "grün" bezeichneten Flä-

chen anzuordnen und die private Erschliessungsstrasse entsprechend anzupassen.

Art. 7 Entsorgung

¹ Für die getrennte Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen.

Art. 8 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche und architektonische Wirkung erreicht wird.

² Es sind nur Flach- und leicht geneigte Pultdächer zulässig. Ein einheitlicher Siedlungscharakter ist zu wahren.

³ Die Begrünung und Bepflanzung ist auf das Gesamtkonzept in seiner ganzheitlichen Wirkung abzustimmen. Als Richtlinie gilt das vom Atelier WW ausgearbeitete Vorprojekt vom 1. Oktober 2007 (Anhang A).

Art. 9 Lärmempfindlichkeitsstufen

¹ Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist mit der Baueingabe zu belegen.

Art. 10 Energie

¹ Neubauten haben den Minergie-Standard einzuhalten.

Art. 11 Aufhebung des Gestaltungsplanes ‚Im Vieri‘ vom 23. Nov. 2001

¹ Mit der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der von der Gemeindeversammlung vom 23. November 2001 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARV / 601 am 17. Juni 2002 genehmigte Gestaltungsplan aufgehoben.

Art. 12 Inkraftsetzung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

Beilagen:

- Anhang A (Plan Situation Mst. 1:500 mit Projektgrundlage und Begrünung vom 1. Oktober 2007)
- Anhang B (Lärmgutachten Wichser Akustik + Bauphysik AG 12. Juli 2007)



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

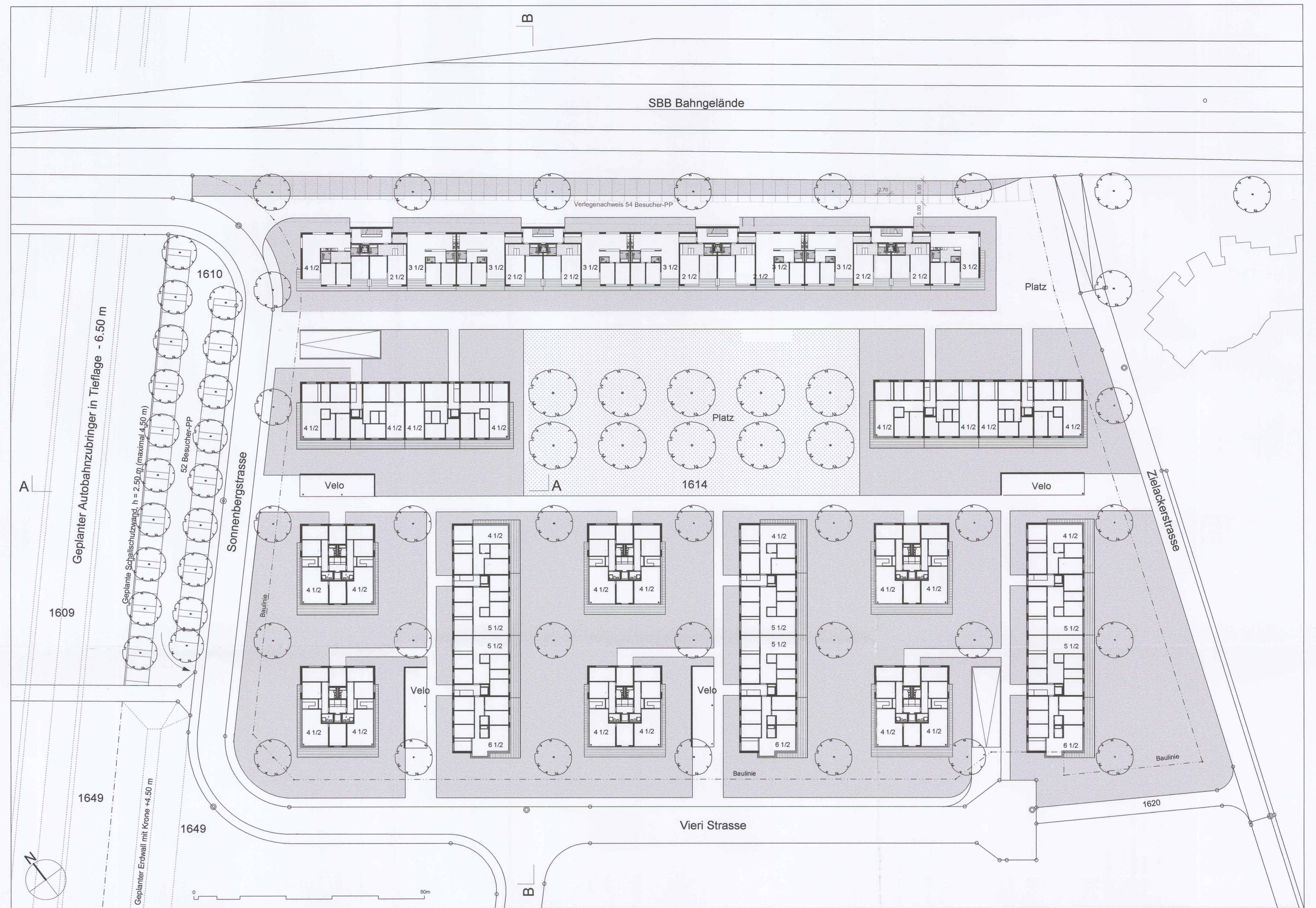
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
'IM VIERI'

ANHANG A 1. Oktober 2007

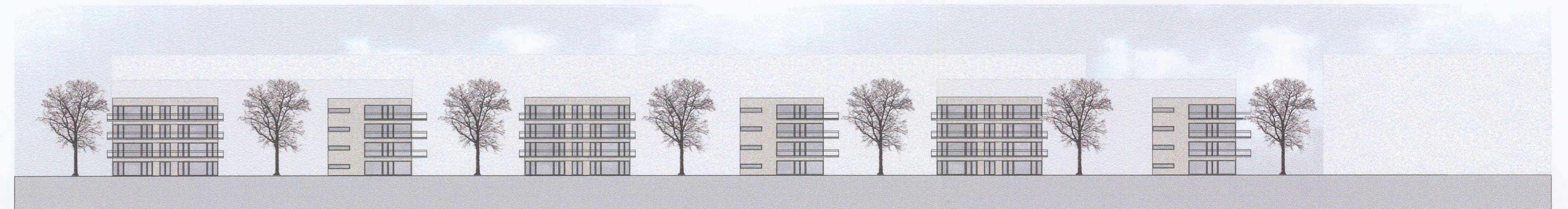
Situation / Schnitte 1:500
mit Projektgrundlage, Begrünung
und Lärmschutzmassnahmen

Die Grundeigentümerin: BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Real Estate Management
Stampfenbachstrasse 63
8090 Zürich

Verfasser: atelier ww, Dipl. Architekten SIA AG
Asylstrasse 108
8032 Zürich

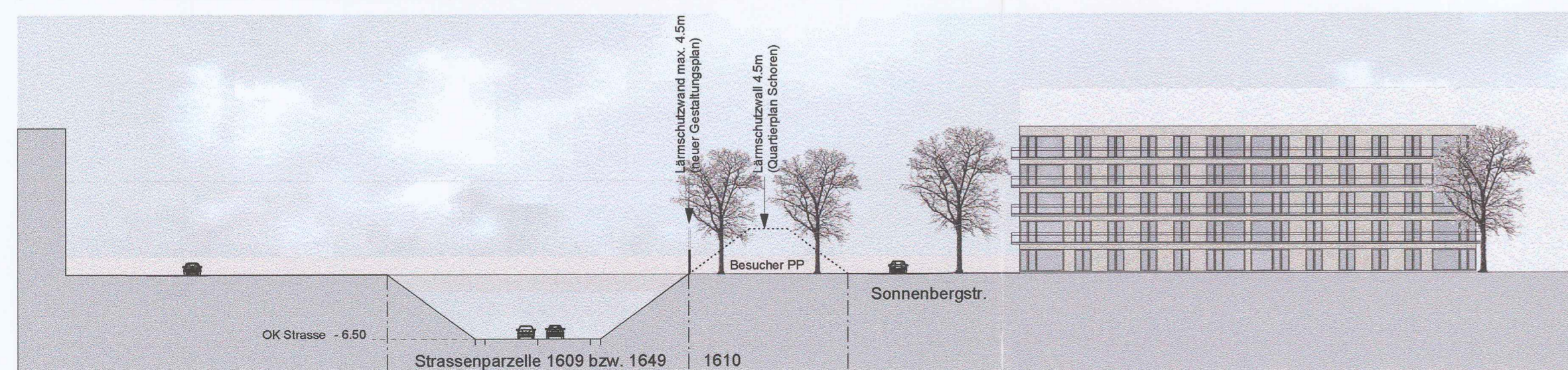


Situation Normalgeschoss

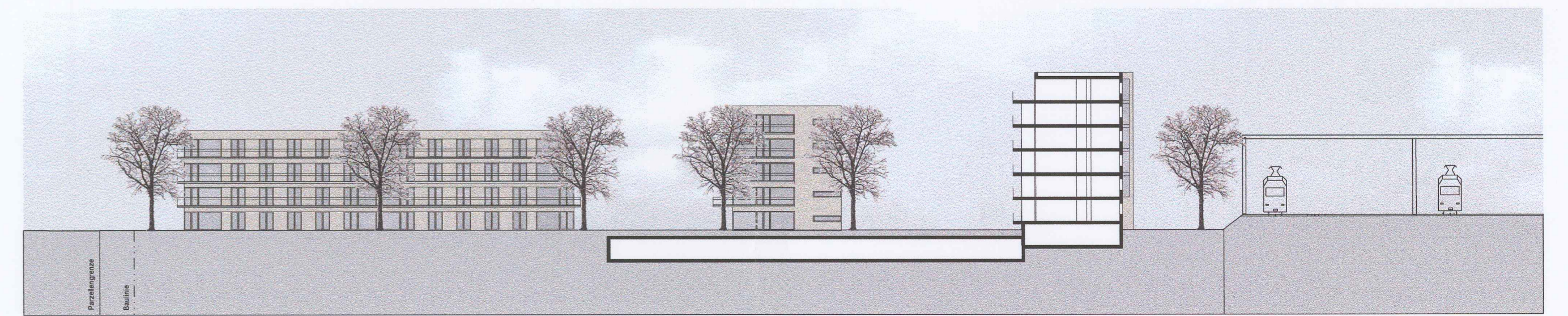


Ansicht Vieristrasse

Querschnitt AA durch spätere Kantonsstrasse in Tieflage mit Lärmschutzwand auf 1610 als Lärmschutzmassnahme.
(Parzelle 1649: Lärmschutzwall wie bisher, nach Quartierplan Schoren vom Juli 1985)



Schnitt AA



Schnitt BB



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
,IM VIERI'

PLANUNGSBERICHT 25. März 2008
gemäss Art. 47 RPV

Die Grundeigentümerin: BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Real Estate Management
Stampfenbachstrasse 63
8090 Zürich

27. MRZ. 2008

Verfasser: atelier ww, Dipl. Architekten SIA AG
Asylstrasse 108
8032 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1.	Beteiligte am Gestaltungsplan.....	3
2.	Ausgangslage.....	4
2.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
2.2	Perimeter / Grundeigentümerin.....	4
2.3	Verfahren.....	4
2.4	Ablauf / Termine.....	5
3.	Überbauungskonzept.....	6
4.	Gestaltungsplanvorschriften.....	7
4.1	Zweck.....	7
4.2	Geltendes Recht.....	7
4.3	Gebäudemantel.....	7
4.4	Erschliessung.....	8
4.5	Nutzweise.....	8
4.6	Parkierung.....	9
4.7	Gestaltung.....	9
4.8	Lärmempfindlichkeitsstufen.....	9
4.9	Energie.....	9
5.	Umwelt.....	10
5.1	Lärmschutz.....	10
5.2	Energie.....	10
5.3	Grundwasser.....	10
5.4	Abfall.....	10
5.5	Altlasten.....	10
Anhang A: Vorprojekt		
Anhang B: Lärmschutzgutachten		

1. Beteiligte am Gestaltungsplan

Grundeigentümerin BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Real Estate Management
Stampfenbachstrasse 63
8090 Zürich

- Peter Meierhans
- Stefan Schädle

Projektverfasser atelier ww, Dipl. Architekten SIA AG
Asylstrasse 108
8032 Zürich

- Urs Wüst
- Martin Danz

Lärmgutachten Wichser Akustik & Bauphysik
Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich

- Stefan Wichser
- Natalie Schmidt

2. Ausgangslage

2.1 Anlass und Zielsetzung

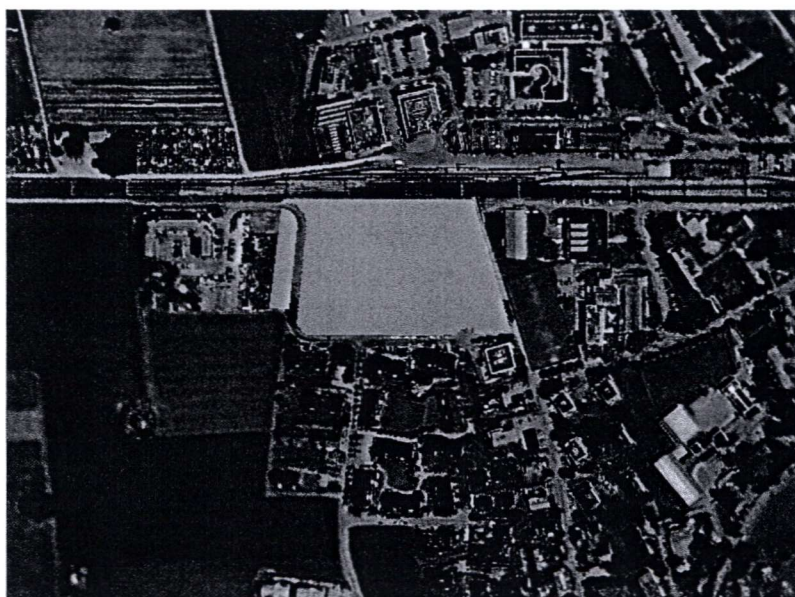
Rechtskräftiger
Gestaltungsplan 2001

Das Areal liegt gemäss BZO der Gemeinde Schwerzenbach in der Industriezone. Aufgrund des geänderten wirtschaftlichen Umfeldes schien eine reine Industrie- und Gewerbenutzung wenig realistisch. Der Gestaltungsplan von 2001 sah deshalb eine gemischte Nutzung mit einem Gewerbe- und Industriebau entlang der Geleise und Wohnbauten südwestlich davon vor. Aufgrund der Schwierigkeiten, die Gewerbeflächen zu vermarkten, beschliesst die Bauherrschaft, einen Gestaltungsplan mit reiner Wohnnutzung aufzusetzen. Der Gestaltungsplan basiert auf dem Quartierplan Schoren (RRB Nr. 238 / 1985).

2.2 Perimeter / Grundeigentümerin

Perimeter

Das Gebiet befindet sich südwestlich des Bahnhofes Schwerzenbach zwischen Bahnlinie, Vieri-, Sonnenberg- und Zielackerstrasse.



Grundeigentümer

Staat Zürich (Beamtenversicherungskasse)
c/o Kantonale Liegenschaftenverwaltung
Waltersbachstrasse 5
8090 Zürich

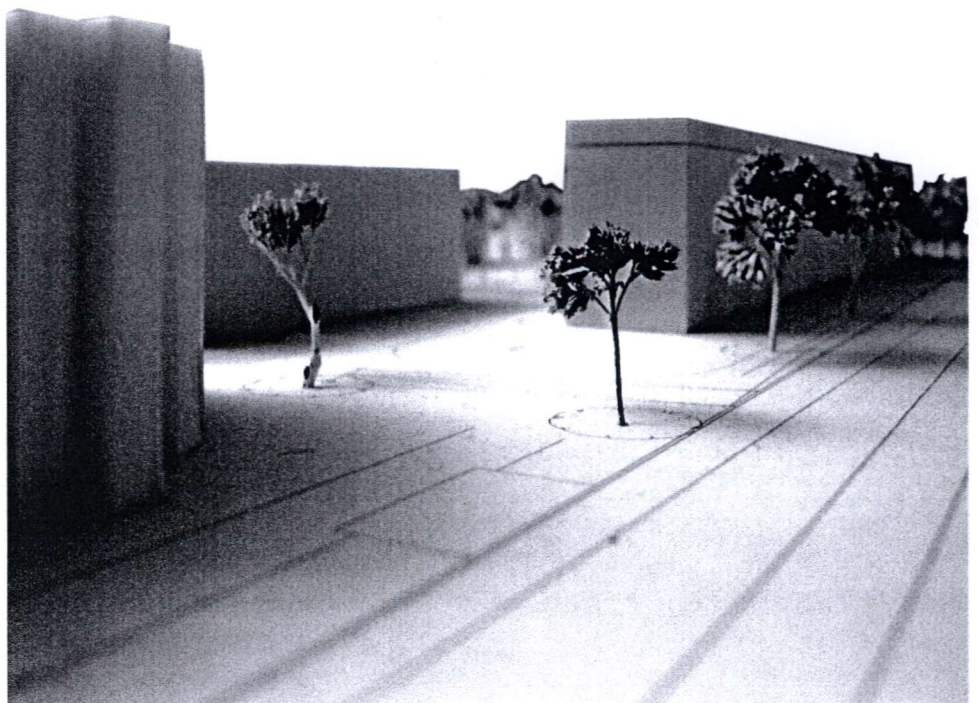
2.3 Verfahren

Aufhebung des bestehenden
Gestaltungsplanes

Mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes ‚Im Vieri‘ wird gleichzeitig der von der Gemeindeversammlung am 23. November 2001 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARV / 601 am 17. Juni 2002 genehmigte Gestaltungsplan aufgehoben.

2.4 Ablauf / Termine

- 16.04.2007 Grundsatzentscheid des Gemeinderates über die Möglichkeit einer Änderung des Gestaltungsplanes.
- 10.05.2007 1. Sitzung Planungskommission.
Besprechung der revidierten Vorschriften mit Grundeigentümerin und Architekten.
- 21.06.2007 2. Sitzung Planungskommission.
Besprechung der überarbeiteten Vorschriften mit Grundeigentümerin und Architekten.
- 12.07.2007 Eingabe des Gestaltungsplanes
- 16.10.2007 Rückmeldung der Vorprüfung des Kantons.
- Feb. 08 Eingabe des aufgrund des Feedbacks des Kantons revidierten Gestaltungsplanes.
- Juli 08 Festsetzung durch Gemeindeversammlung.
- Genehmigung durch Baudirektion.



Modellansicht vom
Bahnhof aus

3. Überbauungskonzept

Allgemeines

Testprojekt

Zur Überprüfung der im Gestaltungsplan festgeschriebenen Volumetrien wurde ein Überbauungskonzept erarbeitet (Anhang A). Das Überbauungskonzept gilt vorbehältlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung als genehmigungsfähig. Es hat Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren.

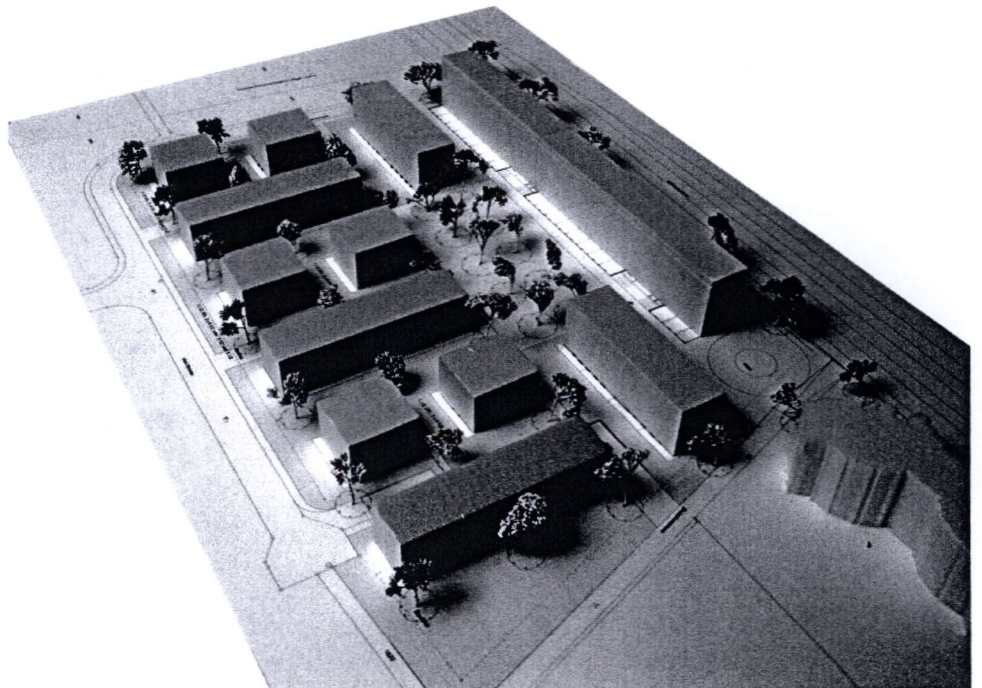
Bebauungskonzept

Städtebauliches Konzept

Ein Riegel mit Lärmschutztypologie gegen die Geleise im Nord-Osten des Areals übernimmt die Höhe der Überbauung Schulstrasse, und schützt so die südlich gelegenen Wohnbauten vor Lärmeinwirkungen der Bahn.

Von diesem 6-geschossigen Riegel wird die Höhe gegen die Nachbarbauten südlich der Sonnenbergstrasse kontinuierlich abgestuft. Zusammen mit der gegen Süden feiner werdenden Körnung der Gebäudevolumen verschmilzt die vorgeschlagene Bebauung mit der bestehenden Umgebung.

Modellbild



geplanter Nutzungsmix

Grundsätzlich sind im gesamten Gestaltungsplangebiet Wohnungen und nicht störendes Gewerbe zulässig. Bei Bedarf werden Alterswohnungen und ein Kindergarten geplant. Grundsätzlich ist ein möglichst breiter, lebendiger Nutzungsmix wünschenswert.

4. Gestaltungsplanvorschriften

4.1 Zweck

Der Gestaltungsplan ermöglicht das Erstellen einer Wohnbebauung in städtebaulich optimaler Weise.

4.2 Geltendes Recht

Verhältnis zu BZO / PBG

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Vorschriften des Gestaltungsplanes. Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Plangebiet die jeweiligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Der Gestaltungsplan basiert auf dem amtlichen Quartierplan Schoren (RRB Nr. 238 / 1985)

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet vollumfänglich die dazumalige Bau- und Zonenordnung (BZO).

4.3 Gebäudemantel

Baubereiche

Der Gebäudemantel des Gestaltungsplanes für oberirdische Bauten ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen und den in den Vorschriften definierten maximalen Gesamthöhen.

Das Gestaltungsplangebiet wird in 3 Teilgebiete aufgeteilt:

Zonenvorschriften

Zone	Vollgeschosse	BMZ	Gesamthöhe
Teilgebiet A	4	2,5 m ³ /m ²	13 m
Teilgebiet B	5	3,1 m ³ /m ²	16 m
Teilgebiet C	6	4,0 m ³ /m ²	19 m

Baumasse

Die Baumassen der Teilgebiete A und B werden vom rechtskräftigen Gestaltungsplan übernommen.

Die maximale Baumasse im Teilgebiet C (heute Industrie) wird von 6.0 m³/m² auf 4.0 m³/m² reduziert.

Gesamthöhe

Die maximale Gesamthöhe schliesst allfällige Dachgeschosse mit ein. Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Liftüberfahrten dürfen über die maximale Gesamthöhe hinausragen.

Abweichungen

Die Mantellinien dürfen durch Gebäudevorsprünge gemäss § 260 PBG bzw. § 100 PBG sowie durch abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG überschritten werden.

Für besondere Gebäude gilt in den Teilgebieten A,B und C ein Zuschlag von 0,3 m³/m². Diese Gebäude sind ausserhalb der Mantellinie bis zu einer max. Fläche von jeweils 70 m² und max. Höhe von

3,20 m zulässig. Das Gebiet nordwestlich der Sonnenbergstrasse (Kat. Nr. 1610) darf für den Bau von Anlagen und Ausstattungen, wie z.B. Besucherparkplätze und Lärmschutzwand genutzt, oberirdisch aber nicht mit Gebäuden überbaut werden. Die Zustimmung des Eigentümers des benachbarten Grundstücks Kat. Nr. 1609 für die Erstellung einer Lärmschutzwand an die gemeinsame Grenze liegt vor.

Bauweise Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

4.4 Erschliessung

Motorisierter Verkehr Die Zufahrt für das gesamte Gestaltungsplangebiet erfolgt ausschliesslich über die Sonnenbergstrasse und die Vieristrasse.

Die arealinterne Erschliessung erfolgt über die private Erschliessungsstrasse entlang der Parzellengrenze zum SBB-Gelände und, nur für Notzufahrten, den Platz im Teilgebiet C und den zentralen Platz im Teilgebiet B.

Fusswegverbindungen Der zentrale Platz und die zuführenden Wege werden als öffentliche Fussgängerverbindungen gestaltet.

Entlang der Parzellengrenze zur SBB führt eine mit einem öffentlichen Fusswegrecht gesicherte Fusswegverbindung von der Sonnenbergstrasse bis zur Personenunterführung Zielackerstrasse.

Strassenabstand Arealinterne Erschliessungsanlagen dürfen den gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten.

Energie / Wasser Die Versorgung mit Energie und Wasser, sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes hat nach dem amtlichen Quartierplan Schoren (RRB Nr. 238 / 1985) zu erfolgen.

4.5 Nutzweise

Nutzweise Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnnutzung und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Kindergarten Im Gestaltungsplangebiet ist im Baubewilligungsverfahren bei entsprechendem Bedarf der Primarschulpflege Schwerzenbach im Erdgeschoss ein Kindergarten vorzusehen.

Alterspfl egewohnung Ebenso ist im Gestaltungsplangebiet bei entsprechendem Bedarf der Politischen Gemeinde Schwerzenbach im Erdgeschoss eine Alterspfl egewohnung mit maximal 12 Betten mit den erforderlichen Nebenräumen vorzusehen.

4.6 Parkierung

Bewohner / Beschäftigte	Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.
Besucher	Die Besucherparkplätze sind auf der Parzelle 1610, zwischen Sonnenbergstrasse und geplanter Ortsumfahrung, anzuordnen. Im Falle des Baus der Ortsumfahrung sind die Besucherparkplätze in den Bereich entlang der Bahnlinie zu verlegen.
Pflichtparkplätze	Für die Berechnungen der Pflichtparkplätze gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.
Abweichung	Die Pflichtparkplatzzahl kann um 10 % reduziert werden, wenn gleichzeitig innerhalb des Gestaltungsplanareals ein Mobility-Standort oder eine gleichwertige Alternative angeboten wird.

4.7 Gestaltung

besonders gute Gestaltung	Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche und architektonische Wirkung erreicht wird.
Dachform	Es sind nur Flach- und leicht geneigte Pultdächer zulässig. Ein einheitlicher Siedlungscharakter ist zu wahren.
Aussenraumgestaltung	Die Begrünung und Bepflanzung ist auf das Gesamtkonzept in seiner ganzheitlichen Wirkung abzustimmen. Als Richtlinie gilt das vom Atelier WW ausgearbeitete Vorprojekt vom 1. Oktober 2007 (Anhang A).

4.8 Lärmempfindlichkeitsstufen

Lärmschutz	Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte ist mit der Baueingabe zu belegen.
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.9 Energie

Minergie-Standard	Neubauten haben den Minergie-Standard einzuhalten.
-------------------	----------------------------------------------------

5. Umwelt

5.1 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe Das gesamte Gebiet wird neu der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Lärmschutzgutachten Die schalltechnische Untersuchung des Testprojektes zeigt, dass die Planungswerte für alle Wohnungen eingehalten werden können. (Siehe Lärmschutzgutachten im Anhang)

5.2 Energie

Minergie-Standard Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung des Minergie-Standards nachgewiesen werden.

5.3 Grundwasser

Grundwasser Das Areal befindet sich im Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, im Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet.

Allfällige Auswirkungen auf das Projekt sind im Baubewilligungsverfahren zu klären.

5.4 Abfall

Abfälle Es müssen Sammelstellen für eine getrennte Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle angeboten werden.

5.5 Altlasten

Altlasten Das Areal liegt nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster.