



VERFÜGUNG

vom 15. Juli 2013

**Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan „Ifang-Park“, Genehmigung /
öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung**

Der Gemeinderat Schwerzenbach stimmte mit Beschluss vom 9. Mai 2011 dem privaten Gestaltungsplan „Ifang-Park“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rechtsmittel ergriffen. Mit Verfügung ARE/31/2012 vom 28. Februar 2012 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan „Ifang-Park“ gemäss Beschluss des Gemeinderates Schwerzenbach vom 9. Mai 2011 im Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht (§ 329 Abs. 4 PBG). Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 3. Mai 2013 die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 12. Juli 2012 abgewiesen.

Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans mit Verfügung ARE/31/2012 erfolgte vorbehaltlos. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung der Baudirektion ARE/31/2012 vom 28. Februar 2012, mit welcher der Beschluss des Gemeinderates Schwerzenbach vom 9. Mai 2011 bezüglich Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Ifang-Park“ genehmigt worden ist, nichts mehr entgegensteht.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau

zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Der Gemeinderat Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv I der Verfügung ARE/31/2012 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung je unter Beilage der Verfügung der Baudirektion ARE/31/2012 an den Gemeinderat Schwerzenbach (unter Beilage von sieben Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Gossweiler Ingenieure (Nachführungsstelle), sowie an die Ifang Park AG, Ifangstrasse 12a, 8603 Schwerzenbach (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 15. Juli 2013
131170/BLI/ZIM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stettler



VERFÜGUNG

vom 28. Februar 2012

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan „Ifang-Park“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Schwerzenbach stimmte am 9. Mai 2011 dem privaten Gestaltungsplan „Ifang-Park“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs ergriffen. Das Baurekursgericht hat den Rekurs mit Entscheid vom 14. Dezember 2011 abgewiesen (BRGE III Nr. 0184/2011). Der Entscheid wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Mit Präsidialverfügung vom 2. Februar 2012 hat das Verwaltungsgericht im Sinne von § 329 Abs. 4 PBG die Baudirektion eingeladen, bezüglich des Gestaltungsplans baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Die Ifang Park AG beabsichtigt, das Areal zwischen Bahnhofstrasse, Chimlibach und Ifangstrasse mittels eines Gestaltungsplans einer Überbauung mit gemischter Nutzung zuzuführen. Das Areal ist heute mehrheitlich noch nicht überbaut. Das Planungsgebiet eignet sich dank der Nähe zum Bahnhof Schwerzenbach und zu den Einkaufsmöglichkeiten gut für eine Wohnüberbauung mit Dienstleistungen, Büros etc.

Das Gebiet befindet sich nach der Bau- und Zonenordnung in der Industriezone Ifang mit Sonderbauvorschriften. Nach den Sonderbauvorschriften sind Wohnungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Von den Sonderbauvorschriften darf Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Das Planungsgebiet muss mindestens 5'000 m² umfassen. Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt ist und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Wenn der Gestaltungsplan den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der Sonderbauvorschriften nicht überschreitet, genügt für die Festsetzung die Zustimmung des Gemeinderates.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht eine mehrheitlich geschlossene Blockrandbebauung vor. Die Wohn- und Schlafräume werden auf den durch das Blockrandkonzept entstehenden Innenhof ausgerichtet. Der Gestaltungsplan regelt namentlich den Baubereich für oberirdische Bauten, die Erschliessung des Planungsperrimeters sowie den durch das Bebauungskonzept gegebenen Freiraum. Die Bauvorschriften regeln die in Bezug auf den Lärmschutz erforderlichen Massnahmen.

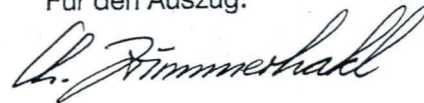
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Ifang-Park“, dem der Gemeinderat Schwerzenbach am 9. Mai 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2012.00063), an den Gemeinderat Schwerzenbach sowie an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 28. Februar 2012
120237/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

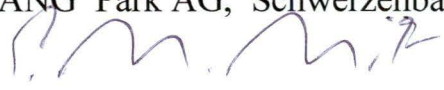


Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

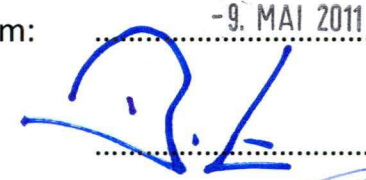
Privater Gestaltungsplan „IFANG - PARK“

VORSCHRIFTEN 30.06.2010 (Rev.29.03.2011)

Grundeigentümer: IFANG Park AG, Schwerzenbach



Vom Gemeinderat genehmigt am: -9. MAI 2011



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: 15. JULI 2013

Für die Baudirektion: M. Stehler

BDV Nr. 93 / 13

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan bezeichnete Planungsgebiet.
- 2 Die im Situationsplan 1:500 entsprechend bezeichneten Festlegungen sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu den anderen Bauvorschriften

Soweit die Vorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die jeweiligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang (SBV) gemäss Art. 41 ff.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sowie der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 3 Zweck des Gestaltungsplanes

- 1 Erfüllung der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 45 BZO.
- 2 Der Gestaltungsplan soll die Nachweise erbringen, dass:
 - a) die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt werden kann;

- b) die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können;
- c) mit der nach dem Gestaltungsplan vorgesehenen Gebäudeanordnung eine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Überbaubare Flächen, Mantelbaulinien

- 1 Das Gestaltungsplangebiet kann ober- und unterirdisch überbaut werden. Die oberirdischen Bauten sind innerhalb der Mantelbaulinien zu erstellen.
- 2 Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Im Anstossbereich an die Bahnhof- und Industriestrasse ist für eine Wohn- oder gemischte Wohn-/Gewerbenutzung aus Lärmschutzgründen die geschlossene Bauweise bis zu einer Gebäudehöhe von vier Vollgeschossen vorgeschrieben.
- 3 Unter dem Vorbehalt und der Einhaltung der übergeordneten kantonalen und kommunalen Bauvorschriften sind ausserhalb der Mantelbaulinien einzelne Zusatzbauten gestattet, wie zum Beispiel Vordächer, Velo-, Mofa-, Kinderwagenunterstände, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, einzelne Gebäudevorsprünge, Balkone, überdachte Zugänge zu Untergeschossbauten, Vorbauten in den Eingangsbereichen und Bauten und Anlagen zur Ausstattung und Gestaltung der Umgebungsanlagen.

Art. 5 Nutzweise

Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Art. 6 Gestaltung

- 1 Die Gestaltung der Bauten hat nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erfolgen.
- 2 Das im Planungsbericht dargestellte Überbauungskonzept hat Richtcharakter für die Baubewilligungsbehörde und dient in qualitativer Hinsicht als Beurteilungsgrundlage für Baubewilligungen im „IFANG-PARK“
- 3 Gleichzeitig mit dem Baugesuch für das Bauvorhaben „IFANG-PARK“ ist ein detaillierter Umgebungsplan (Umgebungsnutzung, Materialien, Bepflanzungskonzept) zur Bewilligung einzureichen.
- 4 Zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung ist entlang der Bahnhofstrasse und längs dem Chimlibach eine Bepflanzung mit Baumreihen zu realisieren.
- 5 Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, zur Gewinnung von Sonnenenergie oder anderen technisch bedingten Dachaufbauten benützt werden.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 7 Erschliessung

a) Motorisierter Verkehr

- 1 Die Zufahrt für das gesamte Planungsgebiet „IFANG-PARK“ erfolgt ausschliesslich über die Ifangstrasse. Für die ordentlichen Grundstücksein-/Ausfahrten ist zur Industriestrasse ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.
- 2 Die Parkierung der Motorfahrzeuge hat überdeckt oder unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.
- 3 Der Innenhof ist motorfahrzeugfrei zu halten.

- 4 Die Anzahl der Pflichtparkplätze und der Besucherparkplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach und nach der dem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Nutzweise.
- 5 Die Ifangstrasse ist mit einer Wendeanlage für 10 m-Lastwagen gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS (SNV 640 635) zu versehen. Diese Anlage kann an der im Gestaltungsplan (Kreis) bezeichneten oder an einer anderen dafür geeigneten Stelle ausgeführt werden. Die Wendeanlage wird gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan grundbuchrechtlich gesichert und muss auf den Zeitpunkt der Baufreigabe für Hochbauten hin nachgewiesen und benützbar sein.

b) Fusswegverbindungen

Zwischen dem Fussweg an der Bahnhofstrasse und der Grenze des Gestaltungsplanes am Chimlibach ist im Bereich der Ifangstrasse, als quartierinterne Ergänzung des längs der Bahnhofstrasse bestehenden Fuss- und Wanderweges, eine allgemein benützbare Fussgänger Verbindung mit einer Mindestbreite von 2 m zu erstellen.

c) Rechtliche Sicherungen

Die Wendeanlage und die Fusswegverbindung werden mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes dienstbarkeitsrechtlich gesichert.

D. Versorgung und Entsorgung

Art. 8

1 Abwasser

Für die Ableitung des Regenwassers sind, soweit keine Versickerungsmöglichkeiten bestehen, Rückhalteeinrichtungen zu planen (z.B. auf Dächern, im Bereich des Innenhofes oder in Speicheranlagen).

2 Wasser und Elektrizität

Soweit für die zu planenden Hochbauten nebst den bereits bestehenden Anlagen zusätzliche Erschliessungsmassnahmen für das Gestaltungsplangebiet erforderlich sind, sind diese auf das Hochbauprojekt abzustimmen.

3 Abfälle

Für die Bewirtschaftung der anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen und Einrichtungen bereitzustellen.

E. Umweltschutz

Art. 9

1 Altlasten

Die Grundstücke im Gestaltungsplan sind nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet. Die bisherigen Untersuchungen zeigen keine Altlasten auf, sondern lediglich Oberboden- und Bausubstanzverschmutzungen, welche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben fachgerecht zu behandeln sind.

2 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanbereich ist gemäss BZO der Empfindlichkeitsstufe III der eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist mit der Baueingabe für die Hochbauten nachzuweisen.

3 Energetische Massnahmen

Mit der Baueingabe für Hochbauten ist der Nachweis zu erbringen, dass mit den energetischen Baumassnahmen der jeweils gültige Standard für „Minergiebauten“ eingehalten wird.

F. Schlussbestimmungen

Art. 10 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.