



VERFÜGUNG

vom 29. Juni 2011

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan „Bahnstrasse 23 und 25“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Schwerzenbach stimmte am 25. März 2011 dem privaten Gestaltungsplan „Bahnstrasse 23 und 25“ zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 8. Juni 2011 und des Bezirksrats Uster vom 1. Juni 2011 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Die Gemeinde Schwerzenbach ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Die beiden Geschäftshäuser Bahnstrasse 23 und 25 sind im Eigentum der Gewerbehäuser Schwerzenbach AG und der Proceq SA. Die beiden freistehenden und unabhängigen Gebäude liegen auf den beiden Parzellen Kat.-Nr. 1542 und Kat.-Nr. 1559 (neu Kat.-Nr. 2242 und Kat.-Nr. 2243). Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet von Schwerzenbach und im Süden die SBB-Bahnlinie Zürich-Uster. Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und die bestehende Ausnutzungsreserve veranlassten die Grundeigentümer, die Erweiterung und teilweise Umnutzung der Liegenschaften abzuklären.

Aufgrund einer Standort- und Marktanalyse wurden die Zielgruppen und ein grobes Flächengerüst für eine Büro- und Hotelnutzung definiert. Grundlage des Gestaltungsplans ist ein Richtprojekt, das aus einem Architekturwettbewerb hervorging.

Der Planungserimeter befindet sich nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Industriezone, in der mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind.

Mit dem Gestaltungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Hotelnutzung mit Restaurant und Kongress-/Seminarräumlichkeiten, für die Überschrei-

tung der maximal erlaubten Gebäudehöhe und für die Unterschreitung der Grenzabstände (Mehrhöhenzuschläge) geschaffen.

Aus raumplanerischer Sicht ist der Gestaltungsplan zweckmässig.

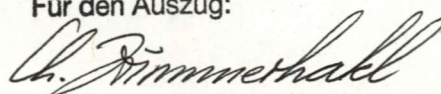
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Bahnstrasse 23 und 25“, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 25. März 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (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 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Nachführungsgeometer), sowie an die Gewerbehaus Schwerzenbach AG, c/o FFC Fincoord Finance Coordinators Ltd., Rolf Boegli, Beustweg 12, 8032 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 29. Juni 2011
111037/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Bahnstrasse 23 und 25

Situationsplan 1:500

Zürich, 14. Januar 2011

Die Grundeigentümer

Gewerbehau Schwerzenbach AG
c/o ffc fincoord finance coordinators ltd.
Beustweg 12
8032 Zürich

Schwerzenbach, 14.1.11
Proceq SA
Ringstrasse 2
8603 Schwerzenbach

[Handwritten signatures]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Schwerzenbach, 26. NOV. 2010 25. MRZ. 2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher

[Handwritten signatures]

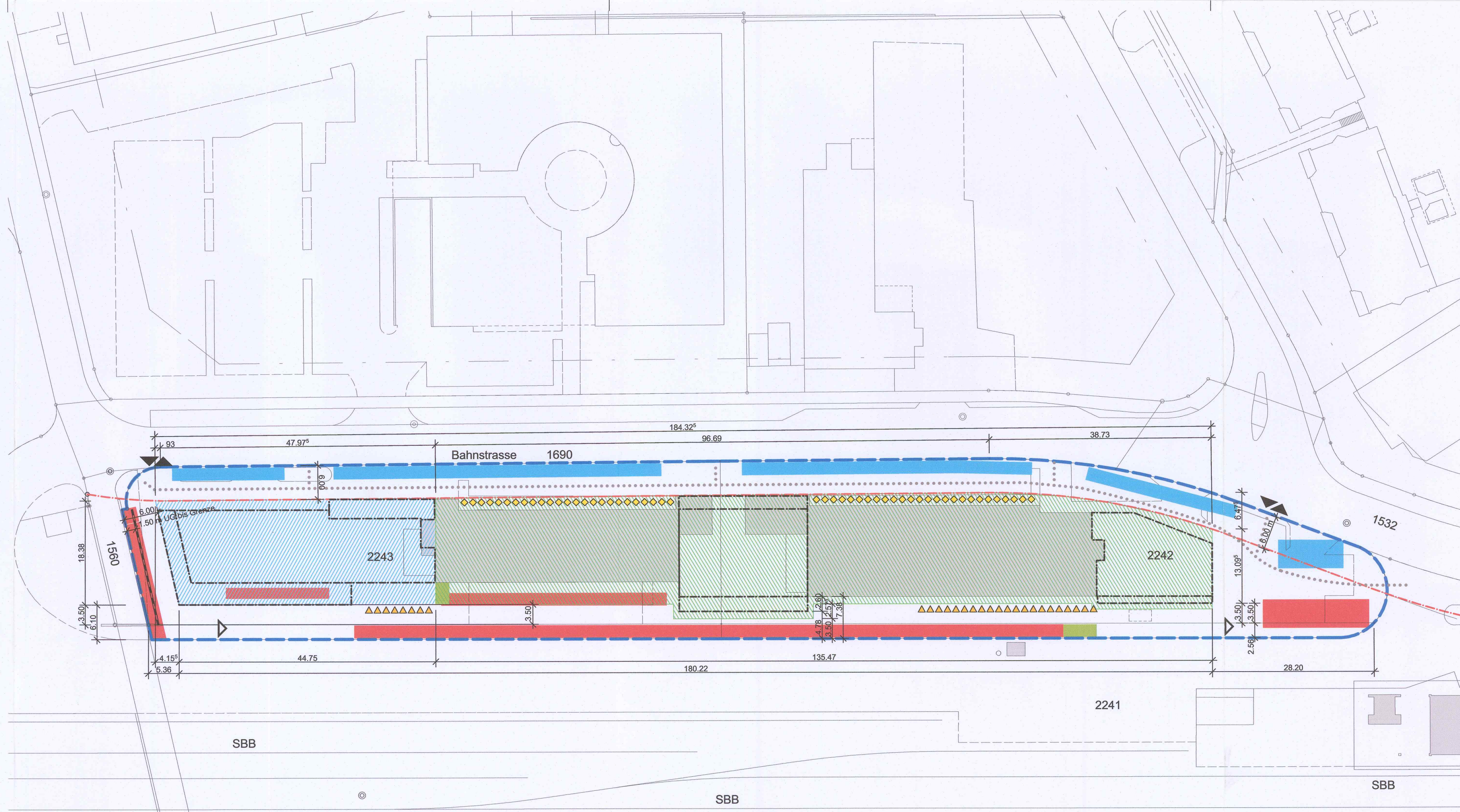
Von der Baudirektion genehmigt am

Zürich, 29. Juni 2011

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

BDV Nr. 87 / 11



LEGENDE
Plangrösse: 30 x 90 cm
Massstab: 1:500

- Festlegungen**
- Perimeter Gestaltungsplan
 - ▨ Baubereich A
 - ▨ Baubereich B
 - ⋯ Öffentliche Fusswege (Lage schematisch)
 - ▨ Pflicht-Parkplätze oberirdisch (Lage schematisch)
 - ▨ Freiwillige Parkplätze oberirdisch (Lage schematisch)
 - ▲ Ein- und Ausfahrten
 - △ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

- Orientierende Information**
- ▭ Bestehende Gebäude
 - ▭ Gebäude gemäss Richtprojekt
 - Baulinie
 - unterirdischer Grenzabstand
 - ▨ Entsorgungsstellen
 - ▲ Anlieferung
 - ◆ Abstellfläche für zweirädrige Fahrzeuge



Privater Gestaltungsplan Bahnstrasse 23 und 25

Vorschriften

Zürich, 14. Januar 2011

Die Grundeigentümer

Gewerbehäus Schwerzenbach AG
c/o ffc fincoord finance coordinators ltd.
Beustweg 12
8032 Zürich

Schwerzenbach, *14.1.11*
Proceq SA
Ringstrasse 2
8603 Schwerzenbach

[Signature]
.....
[Signature]
.....

[Signature]
.....
[Signature]
.....

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Schwerzenbach, ~~26. NOV. 2010~~ 25. MRZ. 2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

[Signature]
.....

[Signature]
.....
29. Juni 2011

Von der Baudirektion genehmigt am

Zürich, 29. Juni 2011

Für die Baudirektion

[Signature]
.....

BDV Nr. *87* / *11*



Bob Gysin + Partner AG
Architekten ETH SIA BSA

Ausstellungsstrasse 24
Postfach CH-8021 Zürich
T +41 44 278 40 40
F +41 44 278 40 50

www.bgp.ch

Ernst **Basler + Partner** AG

Mühlebachstrasse 11 CH-8032 Zürich
Telefon + 41 44 395 16 16 Fax + 41 44 395 16 17
www.ebp.ch info@ebp.ch

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Grundmasse und Nutzungsweise	1
Gestaltung	2
Verkehrerschliessung.....	3
Lärmschutz	4
Energie	4
Schlussbestimmung.....	4

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Zielsetzung

Der Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dient der Realisierung einer qualitativ hochwertigen und marktfähigen Bebauung des Gestaltungsplangebiets mit Hotel- und Büronutzung.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich, Umfang

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan 1:500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet der Liegenschaften Bahnstrasse 23 und 25. Es umfasst die Liegenschaften Kat.-Nr. 2242 und 2243 mit einer Fläche von 6'366 m².

Art. 4 Vorgehendes Recht

¹ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

² Wo der Gestaltungsplan nichts abweichend regelt, gelten die Bestimmungen der aktuell gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Grundmasse und Nutzungsweise

Art. 5 Baubereiche und Gebäudemantel

¹ Das Baufeld ist in die Baubereiche A und B aufgeteilt.

² Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingezeichneten Baubereiche und die entsprechenden Gebäudehöhen bestimmt.

Art. 6 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe im Baubereich A darf maximal 25.00 m und im Baubereich B gemäss der gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung maximal 20.00 m betragen.

² Technisch bedingte Aufbauten wie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Liftschachtaufbauten und Oblichter beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Abstände nicht.

Art. 7 Abstandsvorschriften

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet (Baubereiche A und B) kommen keine Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

Art. 8 Nutzweise

Zusätzlich zu den erlaubten Nutzungen in Industriezonen gemäss der gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung ist die Hotelnutzung mit Restaurationsbetrieb sowie Seminar- und Kongressräumen zugelassen.

Art. 9 Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer wird auf einen Anteil von 3 % der Grundstücksfläche festgelegt.

Gestaltung

Art. 10 Dachflächengestaltung

¹ Dachflächen soweit sie nicht als Terrassen genützt werden sind unter Berücksichtigung der Anforderungen einer ökologischen Aufwertung des Gesamtareals und der Retention von Meteorwasser zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich tragbar ist.

² Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die für die Gewinnung von Solarenergie eingesetzt werden.

Art. 11 Gesamtwirkung

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

² Das im Anhang des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV wiedergegebene Richtprojekt dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Baubewilligungsverfahren.

Verkehrerschliessung

Art. 12 Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung der Überbauung hat mit maximal zwei Ein- und Ausfahrten von der Bahnstrasse her zu erfolgen.

Art. 13 Anlieferung mit Lastwagen

Die Anlieferung mit Lastwagen hat zwischen den Baubereichen und dem angrenzenden SBB-Areal zu erfolgen. Bei den Hochbauten ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Lichtraumprofil für die Durchfahrt mit Lastwagen durchgehend vorhanden ist.

Art. 14 Parkierung

Die Berechnung der Anzahl Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.

Art. 15 Öffentliche Fusswege

Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswege sind im Baubewilligungsverfahren mittels einer Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern.

Lärmschutz

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe III (LSV Art. 43).

Energie

Art. 17 Minergiestandard Gebäude

Alle Gebäude im Geltungsbereich des Gestaltungsplans haben mindestens dem Minergiestandard 2010 zu entsprechen.

Schlussbestimmung

Art. 18 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

Amt für Raumentwicklung

Privater Gestaltungsplan Bahnstrasse 23 und 25

Erläuternder Bericht gem. Art. 47 RPV
14. Januar 2011

Ernst **Basler + Partner** AG

Beteiligte

GRUNDEIGENTÜMER

Gewerbehäus Schwerzenbach AG
c/o ffc fincoord finance coordinators ltd.
Beustweg 12
8032 Zürich

Proceq SA
Ringstrasse 2
8603 Schwerzenbach

PLANENDE

Gesamtkoordination Testplanung

Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich

Richtprojekt

Bob Gysin + Partner AG
Architekten ETH SIA BSA
Ausstellungsstrasse 24
Postfach 3227
CH-8021 Zürich

Gestaltungsplanung

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
CH-8032 Zürich

Bob Gysin + Partner AG
Architekten ETH SIA BSA
Ausstellungsstrasse 24
Postfach CH-8021 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitende Anmerkung	1
2	Zweck des Berichts	2
3	Ausgangslage	3
3.1	Situation und Nutzung des Grundstücks	3
3.2	Planungsabsicht der Grundeigentümer	5
3.3	Bau- und planungsrechtliche Situation	6
4	Erläuterungen zu den Festlegungen im privaten Gestaltungsplan	8
4.1	Grundmasse und Nutzungsweise	8
4.2	Gestaltung	9
4.3	Verkehrerschliessung	10
4.4	Lärmschutz	14
4.5	Energie	14
4.6	Weitere relevante Abklärungen	14
5	Beurteilung des Projekts aus Sicht Raumplanung	16
6	Beurteilung der Umweltauswirkungen	18
6.1	Lärm, Luft	18
6.2	Nichtionisierende Strahlung	19
6.3	Energie und Klima	19
6.4	Altlasten	20
6.5	Grundwasser	20
6.6	Meteorwasser	21
6.7	Störfallvorsorge	21
7	Vernehmlassung und Mitwirkung	23
7.1	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger ...	23
7.2	Öffentliche Auflage	23
7.3	Vorprüfung	23
7.4	Umgang mit nachträglichen Anpassungen	24

Anhang

- A1 Ablauf- und Terminplanung
- A2 Dokumentation Richtprojekt

1 Einleitende Anmerkung

Während der Vernehmlassungs- und Mitwirkungsphase des Gestaltungsplans Bahnstrasse 23 und 25 mit Stand 27. Juni 2010 wurde bekannt, dass die Grundeigentümerschaft von der südlich angrenzenden Parzelle der SBB einen zusätzlichen, 2.6 m breiten Landstreifen erwerben kann. Mit dieser Perimetervergrösserung konnten am Richtprojekt diverse Optimierungen vorgenommen werden, so etwa eine verbesserte Ein- und Ausfahrt, zusätzliche oberirdische Pflichtparkplätze und damit Verzicht auf ein 3. Untergeschoss, eine Erhöhung der Baumasse und damit optimierte Hotelnutzung.

Die Perimetervergrösserung und deren geringfügigen Auswirkungen auf das Richtprojekt wurden mit der Gemeinde besprochen und gutgeheissen¹. Die nun vorliegenden Gestaltungsplandokumente (Vorschriften, Situationsplan, erläuternder Bericht) sind entsprechend überarbeitet worden. Auf eine nochmalige öffentliche Anhörung und eine Vorprüfung beim Kanton kann nach telefonischer Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung sowie gemäss Aussagen der Gemeinde verzichtet werden.

Der Planungssperimeter umfasst die beiden bisherigen Parzellen Kat. Nummern 1542 und 1559 an der Bahnstrasse 23 und 25 in Schwerzenbach sowie den südlich angrenzenden Streifen der Parzelle 1685 von 2.60 m Breite. Die Parzellierungsbewilligung der Liegenschaften Bahnstrasse 23 und 25 wurde von der Gemeinde am 20. Dezember 2010 erteilt, die Parzellen Kat. Nummern ändern somit auf 2242 (Bahnstrasse 23) und 2243 (Bahnstrasse 25).

¹ Aktennotiz über die Besprechung vom 1. Dezember 2010 betreffend die Überarbeitung/Anpassung des Gestaltungsplans "Bahnstrasse"

2 Zweck des Berichts

Der vorliegende Erläuterungsbericht entspricht den Anforderungen gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV)² des Bundes. Er hat zum Zweck, der Genehmigungsbehörde Bericht über das erfolgte Nutzungsplanungsverfahren zu erstatten. Der Bericht gibt unter anderem Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, der Richtplanung (kantonal, regional und kommunal) berücksichtigt werden und wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.

² RPV Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. September 2009).

3 Ausgangslage

Sanierungsbedarf für Bahnstrasse 23 und 25	Bei den beiden Büro- und Gewerbehäusern an der Bahnstrasse 23 und 25 in Schwerzenbach zeichnet sich Sanierungsbedarf ab. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und die bestehende Ausnutzungsreserve haben die Grundeigentümer veranlasst, neben einer reinen Sanierung auch eine Erweiterung und teilweise Umnutzung abzuklären.
Nachverdichtung als gute Lösung	Im Rahmen einer ersten Machbarkeitsstudie wurde das Marktpotenzial der Liegenschaften aufgezeigt und bewertet. Eine bauliche Nachverdichtung auf dem Planungsperimeter hat sich als tragfähige Lösung erwiesen.
Büro- und Hotelnutzung marktfähig	In einem zweiten Bericht wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen und allfällige Nutzungen abgeklärt. Es ergaben sich grosse Baumassenreserven. Zudem wurde die bestehende Situation untersucht und aufgrund einer Standort- und Marktanalyse die Zielgruppen und ein grobes Flächengerüst für eine Büro- und Hotelnutzung definiert. Das nun vorliegende Richtprojekt ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs (Testplanung).
Aktuelles Richtprojekt erfordert Gestaltungsplan	Der Planungsperimeter befindet sich in der Industriezone I, wo eine Hotelnutzung nicht zulässig ist. Die vorgesehene Höhenstaffelung im Hotelbereich, die wesentlich zur architektonischen Qualität des Projekts beiträgt, hat zudem eine teilweise Überschreitung der maximal erlaubten Gebäudehöhe und eine Verletzung der Grenzabstände (Mehrhöhenzuschläge) zur Folge. Des Weiteren wird von der Freiflächenziffer gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung abgewichen. Deshalb ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

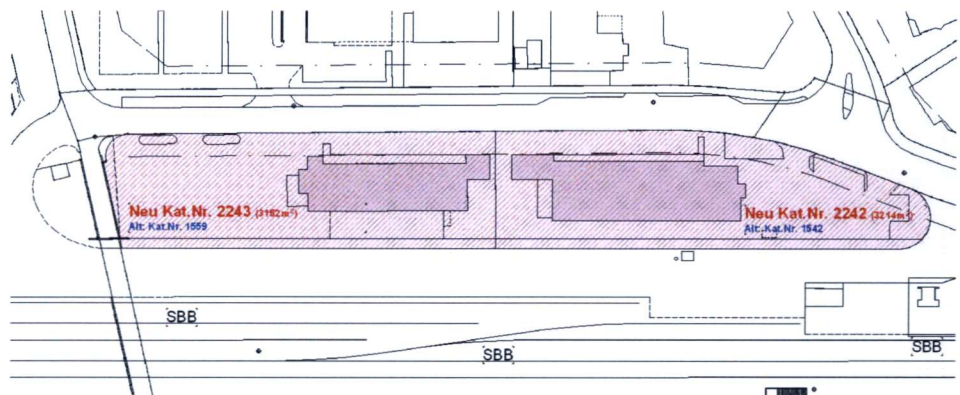
3.1 Situation und Nutzung des Grundstücks

Eigentümer der Geschäftshäuser	Die beiden Geschäftshäuser Bahnstrasse 23 und 25 sind im Eigentum der Gewerbehäuser Schwerzenbach AG (c/o ffc fincoord finance coordinators ltd.) und der Proceq SA, welche beide der Tectus AG zugehörig sind.
Planungsperimeter	Der Planungsperimeter befindet sich an der Bahnstrasse in Schwerzenbach zwischen der Wiesenstrasse und der Eschenstrasse. Er umfasst die beiden Parzellen Kat. Nummern 2242 und 2243 an der Bahnstrasse 23 und 25 in Schwerzenbach (vgl. Abbildung 1). Die totale Grundstücksfläche des Planungsperimeters beträgt 6'366 m ² .

Bestehende Gebäude und deren
Nutzung

Die zwei bestehenden, freistehenden und unabhängigen Gebäude sind auf die zwei Parzellen aufgeteilt (vgl. Abbildung 1). Das Gebäude an der Bahnstrasse 23 (Vers. Nr. 398) liegt auf der Parzelle Kat. Nr. 2242 und wurde 1972 erstellt. Es handelt sich um eine viergeschossige Geschäftsliegenschaft mit zwei Untergeschossen. Das Gebäude an der Bahnstrasse 25 (Vers. Nr. 397) liegt auf der Parzelle Kat. Nr. 2243 und wurde 1973 erstellt. Es handelt sich um eine fünfgeschossige Geschäftsliegenschaft mit einem Untergeschoss. Die Flächen werden aktuell für Büro-, Gewerbe- und Lagernutzungen verwendet.

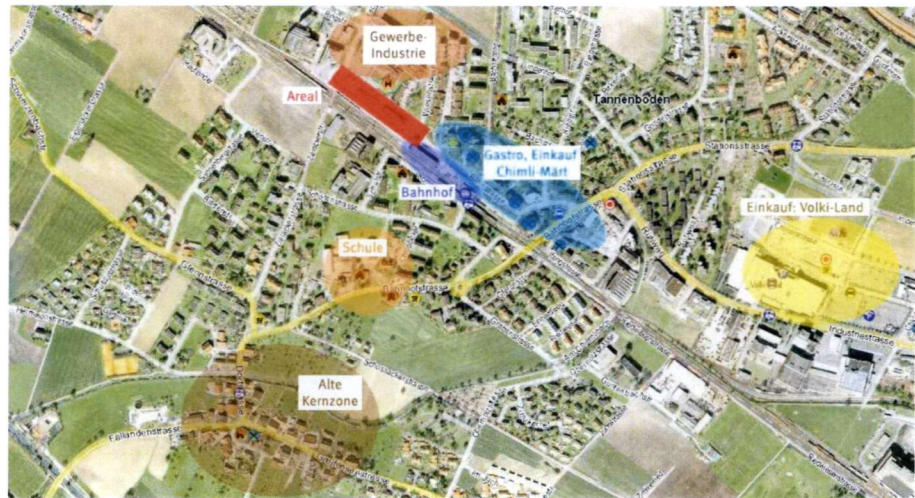
Abbildung 1: Die beiden
Parzellen des Planungsperimeters
nach der Mutation (Nr. 503)
Quelle: Gossweiler Ingenieure



Umgebung: Bahnhofareal und
Chimli-Märt

In unmittelbarer Nachbarschaft im Norden des Planungsperimeter befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet von Schwerzenbach und im Süden die SBB-Bahnlinie Strecke Zürich-Uster (vgl. Abbildung 2). Durch die Lage direkt an den Bahngleisen weist der Planungsperimeter eine gute Einsehbarkeit auf. Der Bahnhof von Schwerzenbach befindet sich in ungefähr 300 m Entfernung und direkt auf der gegenüberliegenden Strassenseite vom Bahnhof der «Chimli-Märt», ein Komplex mit kleinen Läden und Gastronomiebetrieben.

Abbildung 2: Umgebung des
Planungsperimeters (Areal)
Quelle: Raumprogramm
Wüest&Partner



Umgebung: Gewerbe- und
Industrie

Die Umgebung des Planungsperimeters ist geprägt durch Gewerbe- und Bürobauten der verschiedensten Zeitepochen und Nutzungen, welche von Architektur-/Baubüros über Software-Entwicklung oder Handelsfirmen bis hin zu persönlichen Dienstleistungen reichen. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich eine Filiale der Klinik Pyramide.

Umgebung: Schulen, Kernzone

Die Schulen und die Gemeindeverwaltung befinden sich im Zentrum der Gemeinde Schwerzenbach in ungefähr 600 m Entfernung. Die alte Kernzone von Schwerzenbach liegt am südlichen Rand der Gemeinde, während sich das Einkaufszentrum «Volki-Land» (Gemeindegebiet Volketswil) im Osten des Planungsperimeters befindet.

3.2 Planungsabsicht der Grundeigentümer

Hotel und Restaurant als
Marktlücke

Marktstudien und Umfragen in der Nachbarschaft haben unter anderem gezeigt, dass heute in Schwerzenbach ein attraktives Hotel-, Kongress-/Seminar- und Restaurantangebot für die lokalen Unternehmen, aber auch für die Einwohner der Gemeinde fehlt. Dieses Bedürfnis wurde auch durch die Proceq SA bestätigt. Diese beabsichtigt, ihren Hauptsitz in Schwerzenbach weiter auszubauen. Heute ist sie jedoch gezwungen, Gäste und Kunden in Nachbargemeinden unterzubringen.

Architekturwettbewerb für
aktuelles Richtprojekt

Die Bauherrschaft hat daher die Erweiterung der Liegenschaften durch ein Hotel/Restaurant und weitere Büroflächen näher geprüft und im Jahr 2009 einen Architekturwettbewerb unter vier renommierten Architekturbüros durchgeführt. Ein Beurteilungsgremium mit internen und unabhängigen externen Experten (u.a. der amtierende Gemeindeschreiber/Bausekretär von Schwerzenbach) empfahl darauf einstimmig, den Projektvorschlag der Zürcher Architekten Bob Gysin + Partner AG zur weiteren Bearbeitung.

Städtebaulich und
architektonisch hohe Qualität

Mit Anbauten an beiden Enden des Areals, einem neuen Zwischenbau und einer Aufwertung der bestehenden Gebäude zu zeitgemässen Bürobauten soll ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Ensemble geschaffen werden, in das auch ein Hotel mit Restaurant und Kongress-/ Seminarräumlichkeiten integriert werden soll.

3.3 Bau- und planungsrechtliche Situation

Die folgenden übergeordneten Festlegungen auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene wurden geprüft und sind im Gestaltungsplan vollumfänglich berücksichtigt.

Kantonaler Richtplan

Siedlung & Verkehr

Der Planungssperimeter ist dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Das Vorhaben Umfahrung Fällanden-Schwerzenbach ist als Neubau einer zweistreifigen Hauptverkehrsachse mit einem langfristigen Realisierungshorizont (Trasseesicherung) eingetragen.

Versorgung & Entsorgung

Entlang der Bahnlinie und damit angrenzend an den Planungssperimeter verlaufen eine bestehende Hochspannungsleitung sowie eine Erdgastransportleitung. Ein Neubau der Erdgastransportleitung ≤ 5 bar ist geplant in Koordination mit der Umfahrung Fällanden-Schwerzenbach.

Regionaler Richtplan

Teil Siedlung

Im regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Glattal gehört der Standort zu einem regionalen Arbeitsplatzgebiet. Die Hotelnutzung wird unterschiedlich zониert und ist gemäss Aussagen des Sekretärs der Planungsgruppe Glattal³ in einer Industrie- wie auch in einer Wohnzone möglich. Entsprechend ist keine Änderung des regionalen Richtplans notwendig.

Teil Verkehr

Die Bahnstrasse ist als bestehende Staatsstrasse mit regionaler Bedeutung bezeichnet. Das Strassenstück Eschenstrasse – Bahnstrasse bildet dabei den Anschluss des nördlich der Bahnlinie liegenden Gemeindegebiets an die Westumfahrung Fällanden-Schwerzenbach-Hegnau. Zwischen dem Planungssperimeter und den Bahngeleisen führt ein bestehender Fuss/- und Wanderweg mit Hartbelag vorbei. Der Planungssperimeter grenzt zudem an einen Güterumschlag von regionaler Bedeutung (Orts Güteranlage Schwerzenbach).

Kommunale Vorgaben

- Kommunaler Richtplan Der Planungssperimeter befindet sich in der Industriezone I, in der mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Zurzeit handelt es sich bei den bestehenden Bauten um eine Büro- und Gewerbenutzung, welche in dieser Zone zulässig ist. Die Hotelnutzung ist in dieser Zone nicht zulässig.
- Quartierplan "Bahnhofgebiet" Der gesamte Planungssperimeter befindet sich im Gebiet des Quartierplanes «Bahnhofgebiet». Dieser regelt die Erschliessung, insbesondere die Lage und Ausdehnung der Bahnstrasse und deren Baulinie für den künftigen Ausbau zur Hauptverkehrsachse.
- Grundbuchauszug Im Grundbuch sind zahlreiche Lasten eingetragen, welche bei der geplanten Überbauung berücksichtigt werden. Zu erwähnen sind insbesondere:
- Wasserdurchleitungsrecht zu Gunsten der politischen Gemeinde Schwerzenbach SP 134
 - Leitungsbaurecht für Wasserleitung zu Gunsten der politischen Gemeinde Schwerzenbach SP 556
 - Leitungsbaurecht für Schmutzwasserkanal zu Gunsten der politischen Gemeinde Schwerzenbach SP 554
 - Leitungsbaurecht für Meteorwasserkanal zu Gunsten der politischen Gemeinde Schwerzenbach SP 555

³ Protokoll zur Sitzung vom 11. Dezember 2009 mit der Gemeinde Schwerzenbach.

4 Erläuterungen zu den Festlegungen im privaten Gestaltungsplan

In den folgenden Kapiteln wird dargelegt, welche Festlegungen im privaten Gestaltungsplan vorgenommen werden. Dabei wird die Struktur der Vorschriften zum Gestaltungsplan übernommen. Im letzten Kapitel 3.6 sind zusätzliche, für die Genehmigungsbehörde relevante Abklärungen dargelegt, welche teilweise in den Situationsplan eingeflossen sind.

4.1 Grundmasse und Nutzungsweise

Art. 5 Baubereiche und Gebäudemantel

Das Baufeld wird – unabhängig von den Parzellengrenzen – mit Bezug auf das aktuelle Richtprojekt in die Baubereiche A und B aufgeteilt, um angestrebte Änderungen gegenüber den übergeordneten Festlegungen nur in den Bereichen zu erwirken, wo sie aufgrund der vorgesehenen Nutzung auch gewünscht sind.

Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingezeichneten Baubereiche und den entsprechenden Gebäudehöhen definiert. Im Baubereich A beträgt die zulässige Gebäudehöhe 25 m und im Baubereich B 20 m. Auf die Möglichkeit, Vordächer und Gebäudevorsprünge über den Gebäudemantel hinaustreten zu lassen wird verzichtet.

Art. 6 Gebäudehöhe

Maximale Gebäudehöhe

Eine Geschosszahlvorschrift besteht nicht. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Technisch bedingte Aufbauten wie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Liftschachtaufbauten und Oblichter dürfen die Gebäudehöhe um das technisch bedingte Minimum überragen.

Für den Baubereich A wird im Gestaltungsplan die maximale Gebäudehöhe auf 25 m erhöht. Diese Höhenstaffelung im Hotelbereich trägt wesentlich zur architektonischen Qualität des Projekts bei. Die Fernwirkung der Silhouette und die klare Ablesbarkeit und Adressierung der Nutzungen verstärken die Identität und den Wiedererkennungseffekt des Projekts.

Im Baubereich B wird die maximale Gebäudehöhe auf 20 m gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung belassen.

Art 7 Abstands Vorschriften

Mehrhöhenzuschlag

Ab einer Gebäudehöhe von 12 m ist der Grenzabstand um die Mehrhöhe über 12 m zu erhöhen. Dieser Mehrhöhenzuschlag gilt nur gegenüber der Grenze zum Nachbargrundstück der SBB und nicht bei den Strassenabständen oder Baulinien. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Mehrhöhenzuschlag für den gesamten Planungssperimeter aufgehoben, um eine optimale Ausnutzung des zentral gelegenen Standortes zu erreichen und die architektonische Qualität des Richtprojekts umsetzen zu können.

Art. 8 Nutzweise

Zusätzlich zu den in der Industriezone I zulässigen Nutzungen (mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe) soll eine Hotelnutzung mit Restaurationsbetrieb sowie Seminar- und Kongressräumen zulässig sein.

Art. 9 Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer wird auf einen Anteil von 3% der Grundstücksfläche festgelegt. Das aktuelle Richtplanprojekt verfügt bei einer Grundstücksfläche von 6366 m² über eine öffentlich zugängliche Freifläche von ca. 200 m² im Eingangsgeschoss (Strassenniveau) und über für die Gebäudenutzer zugängliche Dachgärten von ca. 500 m² auf den Bestandesbauten.

In der Industriezone gilt nach kommunaler Bau- und Zonenordnung bei der Freiflächenziffer ein Anteil von 10 %. Da die Dachflächen auf den geplanten Gebäuden nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (freier Zugang für die Gebäudenutzer), gelten sie jedoch nicht als Freifläche anrechenbar im Sinne von § 11 ABV. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Freiflächenanteil von 10% in Rücksprache mit der Gemeinde für den gesamten Planungssperimeter aufgehoben, um eine optimale Ausnutzung des zentral gelegenen Standortes zu erreichen und die architektonische Qualität des Richtprojekts umsetzen zu können.

4.2 Gestaltung

Art. 10 Dachflächengestaltung

Begrünung der Dachflächen

Im Richtprojekt sind die Dachflächen auf den bereits bestehenden Gebäuden neben ihrer Aufenthaltsfunktion auch für Retention, Vegetation, Ausgleichsflächen vorgesehen. Für eine optimale Retention des Meteorwassers (vgl. Kapitel 5.6) und eine ökologische Aufwertung des Gesamtareals sind

die Dachflächen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden zu begrünen.

Dachflächen für Solarenergie

Im aktuellen Richtprojekt sind neben einer Photovoltaik-Anlage auch Solar Kollektoren vorgesehen. Um hier genügend gestalterische Freiheiten zu erhalten und sinnvolle Lösungen nicht auszuschliessen, werden die für die Gewinnung von Solarenergie und die für den Aufenthalt (Terrassen) bestimmten Dachflächen von einer Begrünung ausgenommen.

Art. 11 Gesamtwirkung

Besonders gute Gesamtwirkung

Als Gegenwert für die Vorteile, welche sich aus den Bestimmungen des Gestaltungsplans für die Grundeigentümerin ergeben, soll von ihr ein Beitrag zur Aufwertung des Quartiers geleistet werden. Dieser besteht unter anderem darin, dass sie bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben dafür Sorge trägt, dass diese für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung zu einer besonders guten Gesamtwirkung beitragen. Das diesem Bericht beigelegte Richtprojekt dient dabei der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Baubewilligungsverfahren.

4.3 Verkehrserschliessung

Art.12 Verkehrserschliessung

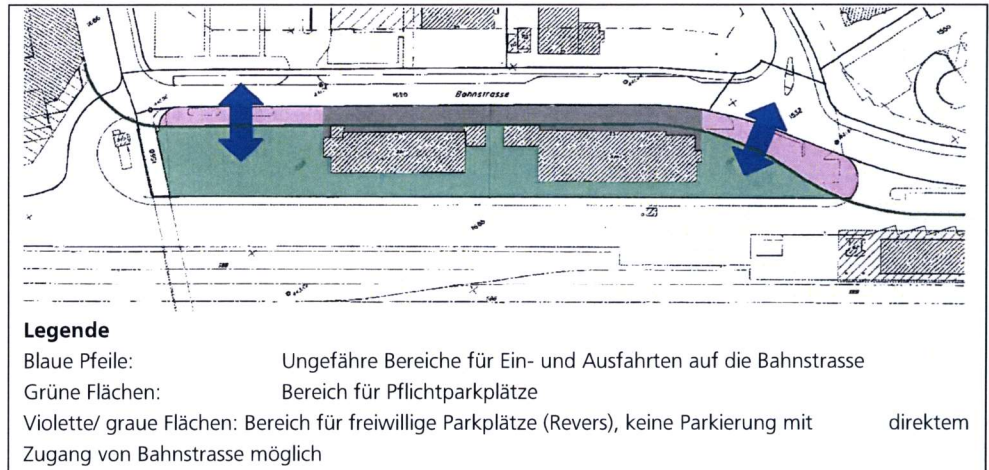
Die Ausfahrten von den Parkplätzen auf die Bahnstrasse haben dem Typ B gemäss Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung (VSV)⁴ zu entsprechen. Es sind für den Gestaltungsplanperimeter maximal zwei Ein- und Ausfahrten zugelassen, die möglichst weit voneinander entfernt liegen müssen. Dabei kann die Lage der östlichen Ein- und Ausfahrt an das aktuelle Projekt angepasst werden und die westliche Ein- und Ausfahrt gegen Westen Richtung Fussgängerunterführung verschoben werden. Es ist ein „gewisser“ Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze einzuplanen (bis Ende der Ausrundung bei nördlicher Grenzlinie)⁵. Die entsprechende Situationskizze (vgl. Abbildung 3) wurde vom kantonalen Amt für Verkehr vorbesprochen⁶. Diesen Vorgaben wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan entsprochen.

⁴ VSV Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Verkehrssicherheitsverordnung) vom 15. Juni 1983.

⁵ Aktennotiz zur Besprechung vom 7. Januar 2010 mit Amerino Bernet, Amt für Verkehr, Kanton Zürich.

⁶ Bestätigungsmail vom 23. Januar 2009 des Amtes für Verkehr (Amerino Bernet), Stadt Zürich, an Wüest & Partner AG.

Abbildung 3: Situationsskizze zur Erschliessung des Planungsperimeters und zur Lage der Parkplätze (Quelle: Wüest & Partner AG)



Art. 13 Anlieferung mit Lastwagen

Anlieferung mit Lastwagen von
10 m Länge

Die Anlieferung erfolgt über die westliche Zufahrt zu den Anlieferungsrampen auf der Rückseite der Gebäude (zwischen den Baubereichen und dem angrenzenden SBB-Areal). Die Wegfahrt ist über die östliche Ausfahrt vorgesehen. Die Fahrgasse auf der Gebäuderückseite beträgt 3.5 m. Die Durchfahrt ist mittels Schleppkurven für Lastwagen von 10 m Länge geprüft worden. Dabei ist zu beachten, dass das Gebäude im Baubereich A am westlichen Ende auskragt, und deshalb im Erdgeschoss der notwendige Platz für die Zirkulation von Lastwagen ermöglicht wird (vgl. Abbildungen 4 und 5). Im Baubereich B im Mitteltrakt des Neubaus (bahnseitig) ragt der auskragende Gebäudeteil erst auf einer Höhe von ca. 7m in den Strassenbereich aus, so dass die Durchfahrt für Lastwagen gewährleistet ist.

Der Nachweis der technischen Machbarkeit der Anlieferung ist im Rahmen der Baueingabe zu bestätigen und nachzuweisen.

Abbildung 4: Schleppkurven Einfahrtssituation

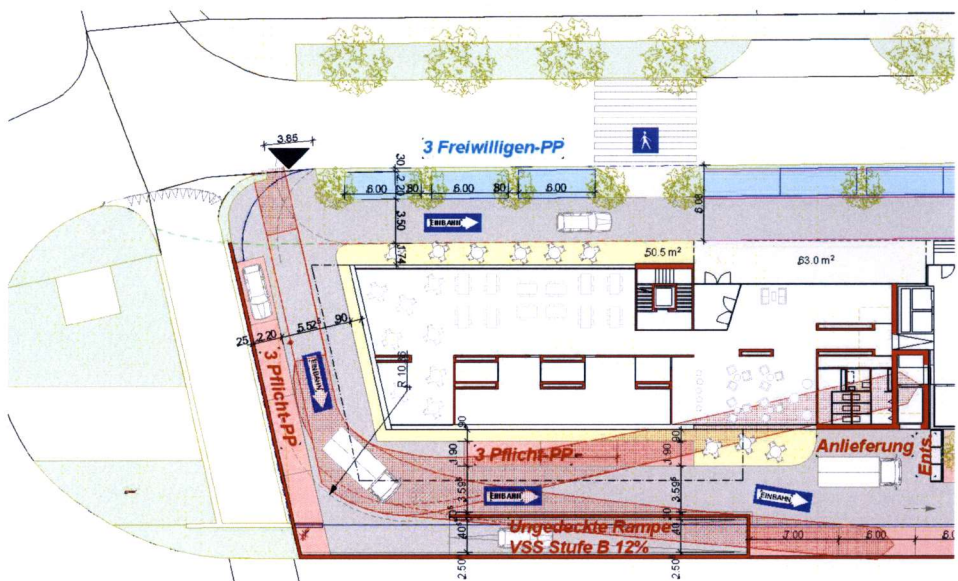
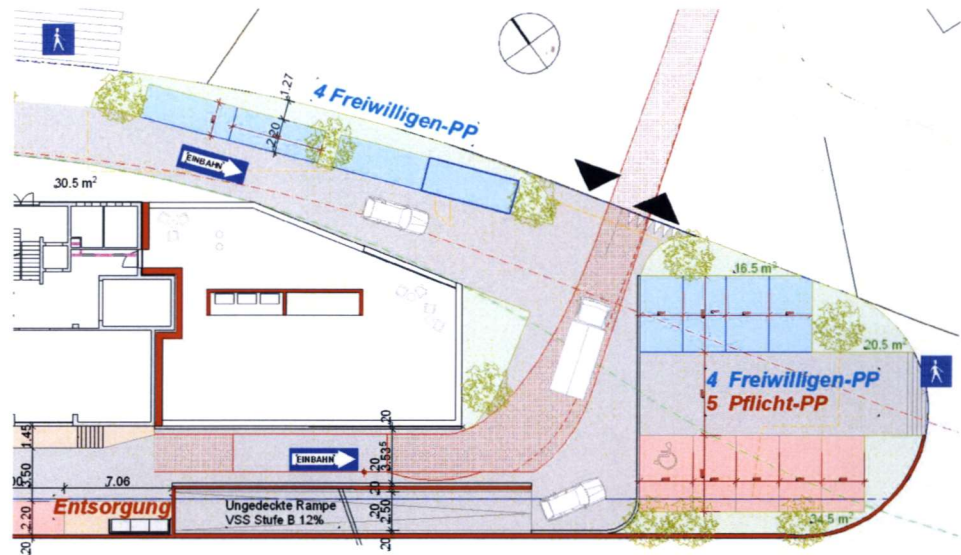


Abbildung 5: Schleppkurven
Ausfahrtssituation



Art. 14 Parkierung

Grundlage der Berechnung

Die Berechnung für die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach. Die aktuelle Version (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. April 1996) berücksichtigt bei der Festlegung des Parkplatzangebots den Erschliessungsgrad mit dem öffentlichen Verkehr und die Zahl der Abstellplätze ist nach oben begrenzt. Die Parkplatzberechnung erfolgt im Rahmen der Baueingabe nach Massgabe der effektiv realisierten Nutzungen.

Oberirdische und unterirdische
Anordnung der Parkplätze

Nach dem Richtprojekt sind maximal 37 Pflichtparkplätze oberirdisch angeordnet, die weiteren Pflichtparkplätze werden unterirdisch zur Verfügung gestellt. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über maximal zwei Rampen. Pflichtparkplätze dürfen gemäss Auskunft des Amtes für Verkehr nicht in den Baulinienbereich der Bahnstrasse zu liegen kommen⁶. Handelt es sich nicht um Pflichtparkplätze, dürfen diese im Baulinienbereich mit einem Beseitigungsrevers platziert werden. Nicht zulässig sind Parkplätze, welche direkt über die Bahnstrasse erschlossen sind. Entsprechend sind im Bereich zwischen Bahnstrasse und Baulinie freiwillige Parkplätze angebracht, die nur vom Gelände her und nicht direkt über die Bahnstrasse zugänglich sind.

Art. 15 Öffentliche Fusswege

Kantonaler Radweg

Der Perimeter des Gestaltungsplans grenzt im Nordosten an die regionale Verbindungsstrasse 750 / Bahnstrasse. Entlang dieser Staatsstrasse soll die

Radroute Nr. 1140 geführt werden. Im Entwurf der Machbarkeits-Studie zur Bahnstrasse und Bahnhofstrasse⁷ wird der Verlauf der kantonalen Radroute nördlich der Bahnstrasse vorgeschlagen. Das kantonale Amt für Verkehr war bei der Erarbeitung dieses Lösungsvorschlags involviert, ein endgültiger Entscheid ist bis Ende 2010 zu erwarten. Entsprechend ist südlich der Bahnstrasse (d.h. zwischen Baubereichen und oberirdischen Parkplätzen) kein Radfahrerschutz einzuplanen.

Öffentlicher Fussweg auf
Südseite der Bahnstrasse

Die parallel zur Bahnstrasse zwischen den freiwilligen Parkplätzen und den Baubereichen verlaufenden öffentlichen Fusswege sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, da sonst an der Bahnstrasse südseitig kein Trottoir vorhanden ist. Entsprechend sind die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswege im Baubewilligungsverfahren mittels einer Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern.

⁷ Gossweiler Ingenieure AG (2010). Machbarkeits-Studie Bahnstrasse und Bahnhofstrasse bis Industriestrasse, Entwurf vom 20. Oktober 2010.

4.4 Lärmschutz

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe

Da die im Richtprojekt vorgesehenen Büro- und Gewerberäumlichkeiten weiterhin den in der Industriezone I erlaubten Nutzungen entsprechen, gilt auch weiterhin die Empfindlichkeitsstufe III (vgl. Kapitel 6.1). Die neu vorgesehene Nutzung als Hotel mit Restaurationsbetrieb wird in der Empfindlichkeitsstufe III möglich durch den Einbau einer kontrollierten Lüftung (vgl. Kapitel 6.1).

4.5 Energie

Art. 17 Minergiestandard Gebäude

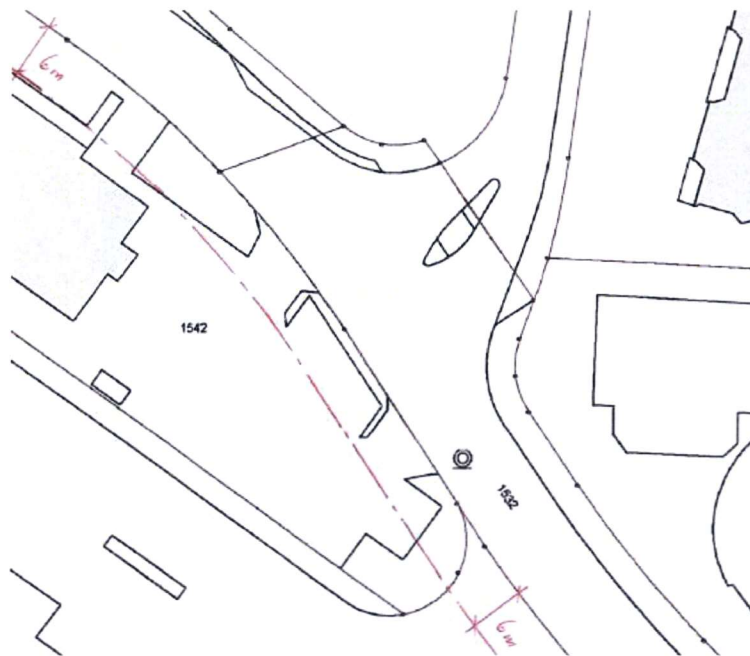
Alle Gebäude im Geltungsbereich des Gestaltungsplans haben mindestens dem Minergiestandard 2010 zu entsprechen (vgl. Kapitel 6.3).

4.6 Weitere relevante Abklärungen

Nutzungsanteile	Bezüglich der Anteile für die verschiedenen Nutzungen (Aufteilung von Gewerbe-/ Büro-/ Hotel- und Lagerflächen) bestehen in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde zur Industriezone keine Vorschriften.
Ausnützung (Baumasse)	Die maximale Ausnützung ist durch die Baumasse geregelt. Die maximale Baumasse in der Industriezone I beträgt $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Durch die gesamte Grundstücksgrösse von $6'366 \text{ m}^2$ ergibt sich eine maximale Baumasse von $50'936 \text{ m}^3$. Durch die bestehenden Gebäude sind bereits $21'087 \text{ m}^3$ Baumasse realisiert (Bahnstrasse 23 mit $12'034 \text{ m}^3$, Bahnstrasse 25 mit $9'053 \text{ m}^3$). Für die Aufstockungen, Verbindungsbauten und Neubauten stehen somit noch $29'849 \text{ m}^3$ Baumasse zur Verfügung. Die maximale Baumasse wird durch das Richtprojekt eingehalten.
Grenzabstand	Im Süden ist der vorgeschriebene Grenzabstand von mindestens 3.5 m eingehalten. Gegenüber den anderen Grenzen gilt die Verkehrsbaulinie bzw. der Strassenabstand. Zwischen den beiden Parzellen müssen keine Grenzabstände eingehalten werden (Näherbaurechte durch Grundeigentümer).
Verkehrsbaulinie	Zur Bahnstrasse wird im Norden und Osten die gegenwärtig noch festgesetzte, aber überholte Verkehrsbaulinie mit einer neuen, bereits projektierten Verkehrsbaulinie (= 6.0 m ab Grenze) ersetzt (vgl. Abbildung 6). Laut

Aussagen des kantonalen Amtes für Verkehr⁸ steht einer allfälligen Baubewilligung hinsichtlich des Baulinienstandes nichts im Wege, sofern diese projektierte Verkehrsbaulinie berücksichtigt wird, was mit dem vorliegenden Gestaltungsplan der Fall ist. Im Westen ist zur Zielackerunterführung ein oberirdischer Strassenabstand von 6 m einzuhalten.

Abbildung 6: Projektierter neuer
Verlauf der Verkehrsbaulinie
(Skizze des AfV)



⁸ Schreiben des kantonalen Amtes für Verkehr (Sascha Emmenegger) vom 21. Januar 2009 an Wüest & Partner AG.

5 Beurteilung des Projekts aus Sicht Raumplanung

Hauptsächliche Abweichungen Gegenüber den bestehenden, übergeordneten Festlegungen ergeben sich im vorliegenden Gestaltungsplan folgende hauptsächlich Abweichungen:

- Erweiterte Nutzung: Hotel mit Restaurationsbetrieb
- Partielle Überschreitung der Gebäudehöhe
- Nichtanwendung des Mehrhöhenzuschlags

Im Folgenden wird beschrieben, wie sich das Richtprojekt des Gestaltungsplans in die raumplanerischen Entwicklungen der Gemeinde Schwerzenbach einfügt.

Entwicklung der Gemeinde Schwerzenbach

Einwohner & Beschäftigte Die Einwohnerzahl der Gemeinde Schwerzenbach hat von 1970 bis 2008 um 67% auf 4'455 Einwohner⁹ zugenommen, wobei der Hauptteil der Entwicklung in den Jahren 1970 – 2000 stattgefunden hat. Laut Angaben der Gemeinde Schwerzenbach liegt das künftige Entwicklungspotential bei einer Einwohnerzahl von 5'500. Die rund 215 Betriebe beschäftigen insgesamt 3'078 Mitarbeitende (Stand 2008).

Entwicklungen um den Planungsperimeter Im Zuge des Wachstums zu einer modernen Wohngemeinde verlagerte sich das Dorfzentrum vom alten Dorfkern zur Bahnstation und zum Chimlimärt. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Schwerzenbach in Zusammenarbeit mit den Schweizerischen Bundesbahnen eine attraktive, oberirdische Verbindung vom neu erstellten Migrolino zum Einkaufszentrum Chimlimärt erstellt.

Adressbildung an zentraler Lage

Adressbildung und Beitrag zur Standortattraktivität Die beiden Liegenschaften weisen mit der zentralen Lage direkt beim Bahnhof Schwerzenbach gute Standortqualitäten auf. Dieser zentrale Standort wird mit dem vorliegenden Richtprojekt genutzt, um durch eine spezielle Nutzung und mit einem innovativen, wirtschaftlich und attraktiv gestalteten Neu- und Umbau eine Adresse zu schaffen. Das Hotel-, Restaurant- und Seminarangebot soll den Bedürfnissen der Gemeinde und insbesondere der zahlreichen ansässigen Unternehmen dienen und so auch ei-

⁹ www.schwerzenbach.ch. Zugriff am 20. Januar 2010.

nen Beitrag zur Erhöhung der Standortattraktivität von Schwerzenbach leisten.

Städtebau – Integrative
Silhouette

Die drei klar ablesbaren Neubauten ergänzen den Bestand und bilden insgesamt ein integratives Gebäude-Ensemble. Die Fernwirkung der Silhouette und die klare Ablesbarkeit und Adressierung der Nutzung verstärken die Identität und den Wiedererkennungswert des Projekts.

Kantonale Ziele umsetzen

Für eine optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr gibt der Kanton vor, dass u.a. Geschossflächen für neue Arbeitsplätze generell an Standorten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu konzentrieren sind. Mit dem Projekt kann ein Beitrag zur Umsetzung des vom Kanton formulierten Ziels geleistet werden, die Verdichtung im Inneren der Bauzonen zu fördern¹⁰. Die besondere Lage im Bahnhofbereich mit einer entsprechend hohen Erschliessungsqualität eignet sich besonders für eine dichte Nutzung.

¹⁰ Kanton Zürich (2009). Raumplanungsbericht 2009 – Bericht des Regierungsrates an den Kantonsrat. Kantonale Drucksachen- und Materialzentrale kdmz, Zürich.

6 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Abklärungen bezüglich der umweltrechtlichen Machbarkeit konzentrieren sich auf die Aspekte der Betriebsphase. Die Auswirkungen während der Bauphase werden im Rahmen der einzelnen Bauprojekte beurteilt. Die Untersuchungen beschränken sich bei den meisten Umweltbereichen auf den Planungssperimeter des Gestaltungsplans.

6.1 Lärm, Luft

Einleitende Bemerkung	Das Gebiet ist rechtskräftig eingezont und der Umfang der Nutzung wird durch den Gestaltungsplan nicht erweitert. Deshalb bewegt sich das Verkehrsaufkommen im gleichen Rahmen wie bei einer Regelüberbauung. Verkehrsaufkommen, Luft- und Lärmauswirkungen aufgrund des Objektverkehrs werden daher nicht untersucht.
Zulässige Belastungsgrenzwerte	Gemäss kommunalem Zonenplan ist der Industriezone I die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) ¹¹ zugeordnet. Weil das Grundstück bereits erschlossen ist, müssen gemäss Art. 31 LSV bei den lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Diese betragen für die Hotelnutzungen 65 dBA und 55 dBA und zwar sowohl für den Strassenverkehrs- als auch für den Eisenbahnlärm. Für die übrigen Nutzungen (z.B. Büroräume, Back-Office Bereiche) betragen diese gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV 70 dBA. In der Nacht gelten gemäss Art. 41 Abs. 3 LSV keine Belastungsgrenzwerte.
Kontrollierte Belüftung	Gemäss Praxis im Kanton Zürich dürfen Büro- und Gewerbenutzungen sowie Hotels unabhängig von der Lärmbelastung mit einer kontrollierten Belüftung realisiert werden.
Tiefgarage – Ortsfeste Anlage	Die Einfahrten zur Tiefgarage befinden sich einerseits im Bereich der Hotelnutzung und andererseits im Bereich des südöstlichen Gebäudeteils. Sie gelten als neue ortsfeste Anlagen im Sinne der Lärmschutzverordnung, deren Lärmimmissionen die Planungswerte (Beurteilung als Industrie- und Gewerbelärm) nicht überschreiten dürfen. Auf diese Vorgaben wird bei der Planung des Projekts eingegangen und die Massnahmen bei der Baueingabe präsentiert.

¹¹ LSV Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. Juli 2008).

Emissionen Gemäss dem aktuellen Lärmkataster der Kantonsstrasse betragen die Emissionen im vorderen Bereich der Bahnstrasse (im hinteren Bereich sind diese bereits reduziert, www.gis.zh.ch) 77.3 dB(A) am Tag und 65.0 dB(A) in der Nacht. Von der Bahnlinie Strecke Zürich-Dübendorf-Schwerzenbach gehen als Emissionen am Tag 75.8 dB(A) aus und in der Nacht 69.2 dB(A) (www.ecogis.admin.ch). Die relativ hohe Lärmbelastung kann für die empfindliche Hotelnutzung durch eine kontrollierte Lüftung gelöst werden.

6.2 Nichtionisierende Strahlung

Bahntrasse mit Hochspannungsleitung Angrenzend an die beiden Parzellen verläuft ein Bahntrasse mit Hochspannungsleitung. Die NISV¹² enthält keine Anforderungen für Bauzonen, welche bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden, was bei den beiden Parzellen der Fall ist. Somit besteht in dieser Hinsicht kein Handlungsbedarf. Die SBB hat zudem bei der Fahrleitung bereits eine Phasen- und Leiteroptimierung vorgenommen und diese mit einem entsprechenden Rückleiter ausgerüstet.

Mobilfunkantenne Die bereits bestehende Mobilfunkantenne auf dem Freiverladeareal der SBB gehört der Orange und muss als bestehende Anlage im massgebenden Betriebszustand die Anlagegrenzwerte bereits heute einhalten¹². Entsprechend besteht kein Handlungsbedarf. Die Bauherrschaft wird aber auch auf Wunsch der Gemeinde mit der Betreiberin Orange und der Grundeigentümerin SBB das Gespräch suchen, um einen allfällig geeigneteren Antennenstandort im Hinblick auf minimierte Immissionen und ein optimales städtebauliches und architektonisches Erscheinungsbild zu prüfen.

6.3 Energie und Klima

Ökologische Bauweise Die Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden mindestens den Minergie-Standard 2010 einhalten. Bau, Sanierung und Betrieb werden möglichst umwelt- und ressourcenschonend umgesetzt, wobei folgende Elemente in der weiteren Bearbeitung näher geprüft werden:

- Integrale Planung von Hülle, Wärmeerzeugung, Lüftung, Tageslichtnutzung, Wärmeverteilung und Speichermasse
- Keine fossilen Brennstoffe
- Reduzierter Energiebedarf durch Wärmerückgewinnung

¹² NISV Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999, Stand am 1. September 2009).

- Tiefer Heizwärmeverbrauch (Low Energie-Konzept)
- Heizwärme Neubau über Erdsonden in Kombination mit Energiepfählen
- Warmwasser Neubau über Solaranlage und Wärmepumpe
- Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser im Bestand durch erneuerbare Energiequellen (Umnutzung Öl-Tankraum)
- Abwärmenutzung Restaurant/Bar bei Bedarf

6.4 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster (Bearbeitungsstand Oktober 2009) ist kein Hinweis auf eine Schadstoffbelastung des Erdreichs der Parzellen vorhanden.

6.5 Grundwasser

Einbauten ins Grundwasser

Gemäss aktueller Gewässerschutzkarte (Bearbeitungsstand Mai 2009) befindet sich das gesamte betrachtete Areal im Gewässerschutzbereich A_u. Bei Sondierungen in der Umgebung des Gestaltungsplangebietes wurden Grundwasserspiegel auf den Koten ca. 440.3 bis 440.6m.ü.M. gemessen. Aus der Grundwasserkarte (Mittelwasserstand, Bearbeitungsstand April 2008) ist zu entnehmen, dass das Gebiet zudem eine geringe Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2.0 m) oder eine geringe Durchlässigkeit aufweist und ein Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzgebiet darstellt.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes sowie Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Nach Aussagen des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft¹³ sind auf den beiden Parzellen drei Untergeschosse erlaubt. Mit dem aktuellen Richtplanprojekt werden zwei Untergeschosse erstellt. Allfälliges Grund- und Hangwasser ist um das Gebäude zu leiten, um Wasserstaus zu verhindern. Entsprechend ist auch gegenüber der bestehenden Unterführung ein Abstand von 0.5m einzuhalten.

¹³ Aktennotiz zur Besprechung vom 11. Januar 2010 mit Daniel Meister, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Kanton Zürich.

Erdwärmesonden

Gemäss den Angaben im kantonalen GIS-Browser (besucht am 5. Januar 2010) sind auf dem ganzen Planungssperimeter Erdwärmesonden zulässig.

6.6 Meteorwasser

Aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse (vgl. Kapitel 6.5) kann keine vollständige natürliche Versickerung des Meteorwassers gewährleistet werden. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft¹³ ist anfallendes Regen- und Schmelzwasser mittels Retention (Dachflächen, Rasengittersteine) soweit möglich natürlich zu versickern und das restliche Meteorwasser über die Kanalisation wegzuführen. Die Gemeinde Schwerzenbach verfügt seit dem 9. Juli 1997 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser ist für die Entwässerung der Gemeinde massgebend. Gemäss GEP wird das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem entwässert. Der Chimlibach, öffentliches Gewässer Nr. 3, weist eine Abflussmenge von Q347 von ca. 14 l/s auf. Die Einleitmenge aus dem Trennsystem ist entsprechend zu begrenzen. Dabei sind die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Update 2008) und die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" des AWEL (2005) zu berücksichtigen. Für die Planung der Grundstücksentwässerungen ist die Norm "Liegenschaftsentwässerung" (SN 592000, 2002) massgebend.

6.7 Störfallvorsorge

Gasleitung

Gemäss der Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen¹⁴ Art. 1, Ziff. 2 müssen für Gasleitungen mit einem maximalen Betriebsdruck von 5 bar nur die Bestimmungen gemäss Artikel 2 und 3 Absätze 1 und 2 und Buchstaben b–e der RLSV beachtet werden. Es besteht also kein spezieller Handlungsbedarf im Rahmen des Gestaltungsplans.

Bei Planungs-, Projektierungs- und Bauarbeiten, welche die Gasleitungen tangieren könnten, müssen die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Es ist entsprechend empfehlenswert, frühzeitig Kontakt mit dem Rohrleitungsbetreiber aufzunehmen. Nach Auskunft der kantonalen Störfallfachstelle werden in der Nachbarschaft von solchen Rohrleitungsanlagen keine zusätzlichen Auflagen für Bauvorhaben gemacht. Es sind nur die Auflagen der RLSV einzuhalten.

Gütertransport

Das Bundesamt für Verkehr, das Bundesamt für Umwelt, die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und die BLS AG haben im Jahr 2007 im Rahmen eines Screenings die Störfallrisiken (Personenrisiken) auf dem schweizerischen Normalspurbahnnetz untersucht¹⁵. Auf Basis des Screenings können die Störfallrisiken entlang einer spezifischen Strecke abgeschätzt werden. Strecken, auf denen im Jahr 2005 insgesamt weniger als 100'000 Tonnen Gefahrgüter pro Jahr transportiert wurden, wurden im Screening nicht erfasst. Die entsprechenden Strecken sind aufgrund der geringen Menge an Gefahrguttransporte betreffend Störfallrisiken als nicht relevant eingestuft worden.

Die Strecke Dübendorf – Schwerzenbach – Uster wurde im Screening der Personenrisiken 2007 nicht untersucht, da gemäss Angaben der SBB die transportierte Gefahrgutmenge im Jahr 2005 kleiner als 100'000 Tonnen war und die Störfallrisiken auf dieser Strecke dementsprechend als akzeptabel beurteilt werden. Da diese Beurteilung auf Basis des erwähnten Ausschlusskriteriums unabhängig von der Personendichte entlang der Strecke ist, führt eine Nutzungsänderung im Bereich der Bahnstrasse in Schwerzenbach nicht zu einer anderen Einschätzung der Störfallrisiken. Sofern sich zwischenzeitlich keine massgeblichen Änderungen im ortsspezifischen Transportaufkommen an Gefahrgütern ergeben haben, kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass auch infolge der geplanten Nutzungsänderung keine massgebliche Änderung der Beurteilung der Störfallrisiken im Sinne der Verordnung über den Schutz vor Störfällen¹⁶ resultiert.

¹⁴ RLSV Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen vom 4. April 2007 (Stand am 1. Juli 2008).

¹⁵ Schweizerische Bundesbahnen, BLS AG, Bundesamt für Verkehr, Bundesamt für Umwelt. Personenrisiken beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn. Ernst Basler + Partner AG, 2007.

¹⁶ StFV Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung) vom 27. Februar 1991 (Stand am 1. Juli 2008).

7 Vernehmlassung und Mitwirkung

7.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger fand vom 23. Juli bis zum 20. September 2010 statt. Aus diesem Kreis sind vier Stellungnahmen der Nachbargemeinden Fällanden, Greifensee, Volketswil und der Stadt Dübendorf eingegangen. Alle Stellungnahmen nehmen vom Gestaltungsplan zustimmend Kenntnis, es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

7.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand zeitgleich mit der Anhörung vom 23. Juli bis zum 20. September 2010 statt. In diesem Zeitraum ist eine Einwendung eingereicht worden.

Der gestellte Antrag enthält die Forderung, die Fassaden mit lärmabsorbierenden Materialien auszuführen. Als Begründung wird angegeben, dass der Bahnverkehr starken Lärm verursacht wegen fehlendem Lärmschutz an der Quelle (S-Bahnzüge sowie Entladung von Gütern). Im Rahmen der Lärmsanierung der Eisenbahnen durch das Bundesamt für Verkehr (BAV) sind auch in der Gemeinde Schwerzenbach Lärmschutzbauten und damit Massnahmen an der Quelle geplant. Das Projekt befindet sich momentan (Stand 26. August 2010) im Plangenehmigungsverfahren beim BAV. Mit dieser Massnahme ist dem Anliegen des Einwenders Rechnung getragen.

7.3 Vorprüfung

Parallel zur Anhörung und öffentlicher Auflage erfolgte die Vorprüfung der Gestaltungsplandokumente durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons vom 29. September 2010 steht dem Vorhaben aus überkommunaler Sicht nichts entgegen. Die folgenden Empfehlungen wurden mit entsprechenden Anpassungen in den angegebenen Plandokumenten umgesetzt:

- Vorschriften (Art. 6) und erläuternder Bericht (Kapitel 4.1): Aussagen zur maximalen Gebäudehöhe im Baubereich B

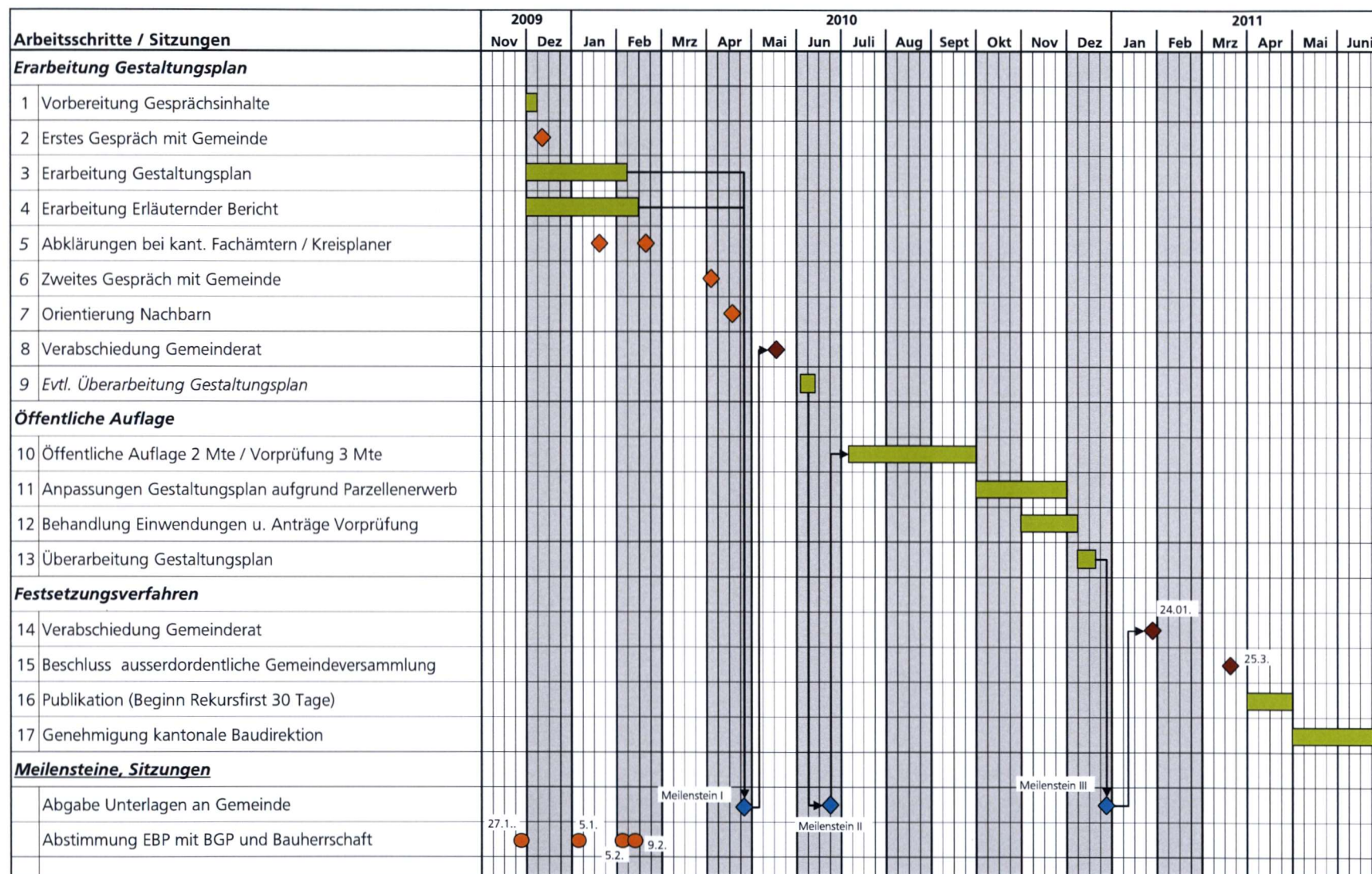
- Erläuternder Bericht (Kapitel 4.3): Ergänzungen bei den Ausführungen zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs (im Zusammenhang mit der Lufthygiene)
- Erläuternder Bericht (Kapitel 4.6): Verlauf der kantonalen Radroute Nr. 1140
- Erläuternder Bericht (Kapitel 6.6): Ergänzungen zur Siedlungsentwässerung

7.4 Umgang mit nachträglichen Anpassungen

Die vorgenommenen Anpassungen gegenüber den Dokumenten des Gestaltungsplans mit Stand 27. Juni 2010 sind mit der Gemeinde¹⁷ abgesprochen. Auf eine nochmalige öffentliche Anhörung und eine Vorprüfung beim Kanton kann nach telefonischer Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung und nach Aussage der Gemeinde verzichtet werden.

¹⁷ Aktennotiz über die Besprechung vom 1. Dezember 2010 betreffend die Überarbeitung/Anpassung des Gestaltungsplans "Bahnstrasse".

A1 Ablauf- und Terminplanung



A2 Dokumentation Richtprojekt

Vgl. separate Dokumentation gemäss Dokumentation Richtprojekt von Bob Gysin + Partner AG, Architekten ETH SIA BSA (Stand 2010).