



VERFÜGUNG

vom 19. Juli 2012

Schwerzenbach. Änderung Bau- und Zonenordnung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Schwerzenbach stimmte am 25. März 2011 der Änderung der Bau- und Zonenordnung zu. Ein gegen diesen Beschluss ergriffenes Rechtsmittel wurde mit Verfügung des Einzelrichters des Baurekursgerichts III vom 2. Mai 2012 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 5. Juni 2012 ist dieser Entscheid rechtskräftig. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 4. Juni 2012 wurden beim Bezirksrat keine Rechtsmittel eingereicht. Die Gemeinde Schwerzenbach ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die folgenden Themen:

- Umzonung Zimikerriet
- Umzonung ETH-Areal
- Umzonung Industriezone Haufländer
- Überbauungsziffer W1L südlich der Greifenseestrasse

a. Umzonung Zimikerriet

Die Implenia Development AG beabsichtigte, über ihr Grundstück Kat.-Nr. 1597 und über einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 612, welches sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Schwerzenbach befindetet, im Gebiet Zimikerriet einen privaten Gestaltungsplan zu erstellen. Mit dem Gestaltungsplan sollte auf den heute in der Industriezone liegenden Grundstücken eine Wohnüberbauung erstellt werden. Die Bau- und Zonenordnung sollte auf die mit dem Gestaltungsplan beabsichtigte Wohnnutzung abgestimmt und die Grundstücke sollten neu einer Wohnzone zugewiesen werden. Der Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung wurden gleichzeitig der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Gemeindeversammlung lehnte die Umzonung in die Wohnzone ab und setzte wie für die beiden anderen Industrieareale die Baumassenziffer auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fest.

b. Industriezone ETH-Areal

Die Grundstücke der ETH Kat.-Nrn. 1016 und 1112 werden durch das toxikologische Institut der ETH genutzt und liegen in der Industriezone. Aus ortsplanerischen Gründen soll die maximal mögliche bauliche Nutzung von heute $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ reduziert werden. Damit ist gegenüber dem heutigen Bestand, der eine bauliche Dichte von ca. $2,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aufweist, immer noch eine erhebliche Nutzungssteigerung möglich.

c. Industriezone Haufländer

Die Bau- und Zonenordnung lässt heute eine Baumassenziffer von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Die vollumfängliche Nutzung dieses Areals hätte eine deutliche Verkehrszunahme zur Folge, wobei die Erschliessung durch die angrenzenden Wohnquartiere erfolgt. Das Industriegebiet Haufländer wird deshalb wie die Grundstücke der ETH und die Industriezone Zimikerriet von der Industriezone I mit $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der Industriezone II mit einer Baumassenziffer von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zugewiesen.

d. Zone WIL südlich der Greifenseestrasse

Die Bau- und Zonenordnung regelt die Überbaumöglichkeiten südlich der Greifenseestrasse mit einer Baumassenziffer von $1,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und einer Überbauungsziffer von 15%. Verschiedene Grundstücke weisen keine resp. nur eine geringe Reserve auf bezüglich der Überbauungsziffer. Auf einzelnen Grundstücken war die Überbauungsziffer schon beim Erlass der BZO 1986 überschritten. Die bisherigen Masse der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer sind nach einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Studie für die zonengemässe Überbauung mit Einfamilienhäusern ausreichend und zweckmässig. Hingegen soll für die Erstellung von besonderen Gebäuden (Garagen, Carports, Gartenhäuser etc.) eine separate Überbauungsziffer von 5% eingeführt werden. Die bisherige Bestimmung, wonach Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 12 m^2 nicht an die Überbauungsziffer angerechnet werden, wird gestrichen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der Bau- und Zonenordnung, welcher die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 25. März 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Gemeinderat Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Bau- und Zonenordnung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle).

Zürich, den 19. Juli 2012
121208/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

