



Referenz-Nr.: ARE 17-1179

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Schwerzenbach**

- Massgebende
Unterlagen
- Kernzonenplan «Schwerzenbach» Mst. 1:1'000 vom 23. Juni 2017 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. Juli 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 26. Juli 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Kernzone der Gemeinde Schwerzenbach sowie gemäss kantonalem Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Sie dient dazu, das Potential der Kernzone besser auszunutzen, um die innere Verdichtung zu fördern.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Schwerzenbach setzte mit Beschluss vom 23. Juni 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 22. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2017 ersucht die Gemeinde Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der rechtsgültige Kernzonenplan sowie die entsprechenden Vorschriften weisen bereits heute eine Qualität auf, welche dem geschützten Ortsbild entsprechen. Mit der Teilrevision soll diese Qualität erhalten und zugleich eine innere, moderate Verdichtung ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wurden Teile der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung sowie der Kernzonenplan überarbeitet.



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Kernzonenplan wird in Bezug zu den Freiräumen angepasst und mit vier neuen Baubereichen A ergänzt. Auf die Baubereiche B wird verzichtet, um bei der Platzierung von besonderen Gebäuden und Anbauten in Zukunft mehr Spielraum zu erhalten. Im westlichen Bereich der Kernzone, nördlich der Fällandenstrasse wurde neu ein Perimeter definiert mit Gestaltungsplanpflicht, um hier eine kontrollierte, bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In den Vorschriften sticht besonders die neue Regelung betreffend Abweichungen in der Kernzone hervor und der damit verbundenen Einführung eines beratenden Fachgremiums hervor. Weiter wurden die Bestimmungen betreffend Umgebungs- und Dachgestaltung sowie Reklameanlagen präzisiert.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 23. September 2016 sowie vom 8. März 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Schwerzenbach ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Schwerzenbach zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Schwerzenbach mit Beschluss vom 23. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Schwerzenbach (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

VERSENDET AM 22. NOV. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Gemeinde Schwerzenbach
Kanton Zürich

Kernzonenplan «Schwerzenbach»

Teilrevision
Kernzonenplan 1:1'000

Fassung für die Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **23. JUNI 2017**

Für die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

T. Weber

Der Gemeindeschreiber

K. Rütse

Von der Baudirektion genehmigt am:

22. Nov. 2017

Für die Baudirektion:

BDV Nr. **1179/17**

Inkraftsetzung publiziert am:

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 28802_05A_170724_KZR.vwx
Layout-Ebene: 08 [Genehmigungsplan 1:1000]
Grundlage: 28802_29A_160120_AVDaten.dxf
Datenherkunft: Amtliche Vermessung



Gemeinde Schwerzenbach
Kanton Zürich

Kernzonenplan «Schwerzenbach»

Teilrevision
Kernzonenplan 1:1'000

Fassung für die Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 23. Juni 2017

Für die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....
T. Weber

.....
K. Rütse

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Inkraftsetzung publiziert am:

PLANPARTNER AG

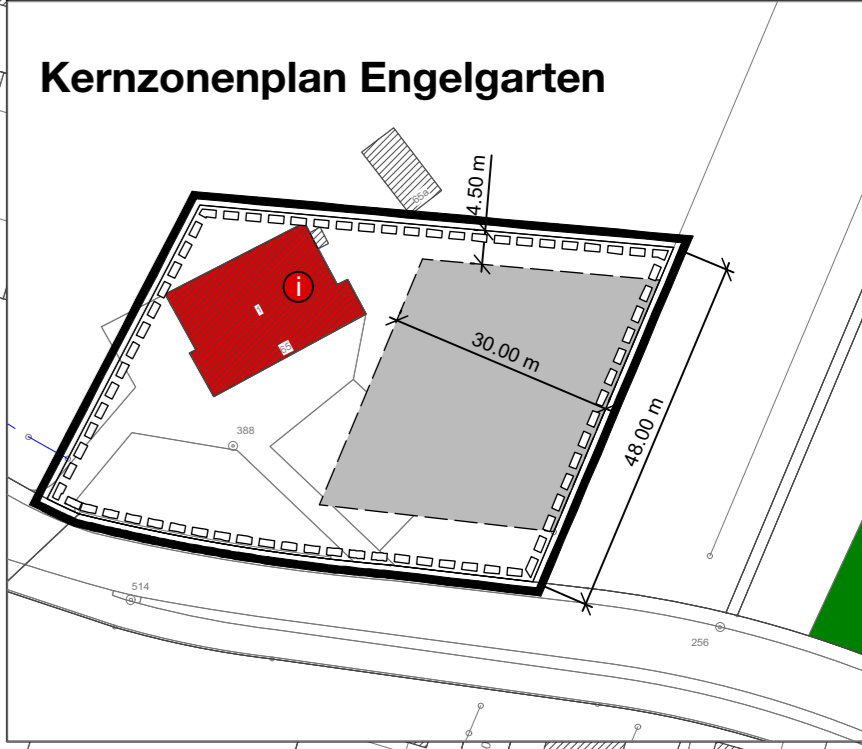
RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 28802_05A_170724_KZR.vwx
Layout-Ebene: 08 [Genehmigungsplan 1:1000]
Grundlage: 28802_29A_160120_AVDaten.dxf
Datenherkunft: Amtliche Vermessung



Festlegungen		Art. BZO
	Perimeter Kernzone A	Art. 7 Abs. 2
	Perimeter Kernzone B	Art. 7 Abs. 2
	rot bezeichnete Gebäude	Art. 5 Abs. 1
	Baubereich A (Abweichungen von der max. zulässigen Geschosshöhe gemäss Planeintrag)	Art. 6 Abs. 2
	Gestaltungsplanpflicht	Art. 13 ^{ter}
	Gartenbereiche	Art. 11 Abs. 1
	wichtige Einzelbäume	Art. 11 Abs. 4
	Freiräume	Art. 11 Abs. 3
	vorgeschriebene Firstrichtung	Art. 9 Abs. 2

Orientierender Inhalt	
	Bestehende Gebäude
	Formelle Schutzobjekte
	Inventarisierte Objekte
	Wald
	Gewässer
	Uferstreifen gem. Übergangsbestimmungen GSchV
	Schmutzwasserleitung mit > 1000 mm Durchmesser (und Spezialbauwerk)
	Bemassung
	Gestaltungsplanperimeter Nr. 1: Privater Gestaltungsplan "Haus zum Wiesenthal" Nr. 2: Privater Gestaltungsplan "Schossacker" Nr. 3: Privater Gestaltungsplan "Dorfstrasse" Nr. 4: Privater Gestaltungsplan "Fällandenstrasse"





Gemeinde Schwerzenbach
Kanton Zürich

Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Kernzonenbestimmungen

Fassung für Genehmigung
26. Juli 2017

Von der Gemeindeversammlung festge-
setzt am:

23. Juni 2017

Für die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

T. Weber

K. Rütsche

Von der Baudirektion genehmigt am:

22. Nov. 2017

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 1179/17

Inkraftsetzung publiziert am:

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Zonen-
einteilung

a) Bauzonen	Zone	ES- Zuteilung
- Kernzonen		
Kernzone KA	KA	III
Kernzone KB	KB	III
- Quartiererhaltungszone	Q1	II
- Wohnzonen		
Wohnzonen zweigeschossig locker	W1L	II
Wohnzonen zweigeschossig dicht	W1D	II
Wohnzonen zweigeschossig	W2	II
Wohnzonen dreigeschossig	W3	III
Wohnzonen dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3	III
Wohnzonen viergeschossig	W4	III
Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil	WG4	III
- Industriezonen		
Industriezone 1	I1	III
Industriezone 2	I2	III
- Zonen für öffentliche Bauten	ÖB	II / III
b) Weitere Zonen		
- Erholungszonen	E	-
- Freihaltezonen	F	-
- Kommunale Landwirtschaftszone	KLW	III

² Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

Art. 2

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.
² Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:
 - Kernzonenpläne 1:1'000
 - Gewässerabstandslinienplan „Chimlibach“ 1:1'000

Massgebende
Pläne

Art. 3 ¹ Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

² Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 4 Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

B. Bauzonen

I Kernzonen

1. Kernzonen KA und KB

Art. 5 ¹ Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen. Rot bezeichnete Gebäude

² Geringfügigen Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden, oder sie im Interesse des Raumbedarfs des Gewässers sind. Abweichungen

³ Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 und 2 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 7 neu gebaut werden. Nicht rot bezeichnete Gebäude

⁴ Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 bis Art. 9 zulässig, wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ergänzungs- und Anbauten

Zu Art. 6 Abstandsfreie Gebäude: Neu sind neben unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen auch solche, welche den gewachsenen Boden vollständig um nicht mehr als einen halben Meter überragen und keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften unterworfen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. § 269 PBG

Abweichungen von den kantonalen Mindestabständen für besondere Gebäude sind neu möglich. Diese Gebäude dürfen neu mit Satteldächern eine grösste Höhe von 5 m aufweisen. § 49 Abs. 3 PBG

Zu Art. 6^{bis}
Abs. 1 Die Beschränkung auf die rückwärtige Seite bezweckt, dass besondere Gebäude und andere Anbauten in den erwähnten Strassenräumen nicht wesentlich in Erscheinung treten

Abs. 3 Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit, wenn ihre Grundfläche 20 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen. § 18 Abs. 1 BBV II

- Art. 6**
- ¹ Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Ergänzungs- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet. Baubereiche in den Kernzonen
- ² In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 BZO gebaut werden.
- ³ Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, wobei Erker, Balkone und dergleichen nicht hinausragen dürfen.
- Art. 6^{bis}**
- ¹ Auf den gegenüber der Dorf-, Fällanden- und Greifensee-strasse rückwärtigen Seiten sind zulässig: Besondere Gebäude und Anbauten
- a) besondere Gebäude bis zu einer Fläche von je 40 m²
- b) andere Anbauten, wenn sie
- unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen
 - eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten
 - die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20% vergrössern.
- ² Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudetiefe gemäss Art. 7 Abs. 4 nicht angerechnet. Für sie gelten die kantonalen Mindestabstände.
- ³ Ausserhalb der in Art. 6 bis Abs. 1 beschriebenen Gebiete sind Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 20 m² gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauverordnung II) zulässig.

Zu Art. 7 Definition Gesamtnutzfläche (GNF): siehe Art. 35

Gebäudehöhe § 279
PBG

Firsthöhe §281
PBG

Definition Grundabstand §22
ABV

2. Grundmasse für Neubauten

Art. 7

1 Nutzungsziffer für Neubauten

Grundmasse
für Neubauten

Neubauten dürfen die Gesamtnutzfläche gemäss Abs. 2 zusammen mit bestehenden bzw. Ersatzbauten nicht überschreiten. Flächen in rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO müssen nicht angerechnet werden.

2 Für Neubauten gelten folgende Masse:

In der Kernzone A (KA) beträgt die zulässige GNF 35 % der massgeblichen Grundfläche.

In der Kernzone B (KB) beträgt die zulässige GNF 70 % der massgeblichen Grundfläche, davon ist mindestens 50% für gewerbliche Nutzung bestimmt.

3 Geschosszahl

Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

4 Untergeschosse

Es ist kein anrechenbares zulässig.

5 Gebäudeausmasse

Die Gebäudelänge beträgt in den Kernzonen höchstens 24 m und die Gebäudetiefe 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7.5 m.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.

6 Grundabstände

Innerhalb der Baubereiche gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4,5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m. Ferner gelten die Bestimmungen gemäss Art. 27 bis 29 BZO.

Zu Art. 9 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. § 302 Abs. 2
PBG

**Zu Art. 9
Abs. 6** Unter Dachflächenansicht wird die senkrechte Projektion der Dachfläche verstanden.

Zu Art. 10 Siehe § 309 lit. c PBG § 309 lit. c
PBG

3. Weitere gemeinsame Bestimmungen

- | | | |
|----------------|---|------------------------|
| Art. 8 | Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen. | Erscheinung der Bauten |
| Art. 9 | <p>¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit Ziegeleindeckung und beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen. Im Plan bezeichnete Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>⁴ Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist.</p> <p>Die maximale Frontfläche beträgt für Giebellukarnen 2.5 m², für Schleppegauben 2.5 m² bei einer Fronthöhe von 1.0 m.</p> <p>⁵ In der Dachfläche liegende Fenster sind nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.4 m² Glaslichtfläche zulässig. Im zweiten Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.</p> <p>⁶ Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt nicht grösser als 10% je Dachflächenansicht sein.</p> | Dachgestaltung |
| Art. 10 | <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p> | Abbrüche |

Zu Art. 11 Das Ziel Streuobstwiese soll mit der Erhaltung bzw. Pflanzung
Abs. 3 von hochstämmigen Obstbäumen erreicht werden.

- Art. 11**
- ¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde. Umgebung
 - ² Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei sind chaussierte, gepflästerte und asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abzuwechseln.
 - ³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Sie sind als Streuobstwiesen zu gestalten. Querende, chaussierte Fusswege sind zulässig, Sitzplätze und dergleichen sind nicht zulässig.
 - ⁴ Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.
 - ⁵ Die notwendigen Fahrzeugabstellplätze sind sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Sie sind möglichst in Gebäude zu integrieren. Dieses gilt insbesondere bei der Umnutzung bestehender Ökonomiebauten, bei denen die Integration in den Ökonomietrakt erfolgen soll.
 - ⁶ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
 - ⁷ Für die Begrünung sind einheimische, standortgebundene und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.
- Art. 12** In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise
- Art. 13**
- ¹ Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen. Reklamanlagen
 - ² Nicht gestattet sind Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund.
-

- Art. 13^{bis}**
- ¹ Wenn das Fachgremium zustimmt, darf bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.
 - ² Festzuhalten ist an:

 - a) Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Diese dürfen nicht weiter reduziert werden, als es die Bestimmungen des PBG zulassen.
 - b) der maximal zulässigen GNF gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO.
 - c) der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen. Soweit der Kernzonenplan keine Abweichung vorschreibt, darf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht werden, wenn gleichzeitig auf 1 Dachgeschoss verzichtet wird.
 - d) Schrägdächern auf Hauptgebäuden.
 - e) der Stellung und den Aussenmassen rot bezeichneter Gebäude, vorbehältlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO.
 - ³ Das Fachgremium wird durch den Gemeinderat eingesetzt und besteht aus maximal 2 Vertretern des Gemeinderats, mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen und der Leitung des Bauamtes.
- Art. 13^{ter}**
- ¹ Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Grundstücken dürfen neue Hauptgebäude nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden.
 - ² Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.

Erleichterungen für besonders gute Projekte

Gestaltungsplanpflicht

Zu Art. 14 Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. § 52 Abs. 1 PBG

II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)

- Art. 14**
- ¹ Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wieder-
aufgebaut werden. Dabei ist je Atriumsgebäudegruppe pro
Haus eine oberirdische Volumenvergrößerung um höchst-
ens 25% erlaubt.
Für besondere Gebäude gilt ein Baumassenzuschlag von
 $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Ausnützung
 - ² Für die Nutzweise gilt § 52 Abs. 1 PBG.

Nutzweise
 - ³ Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung müs-
sen das bisherige Erscheinungsbild übernehmen und dem
Quartiercharakter entsprechen. Für die Atriumgebäude-
gruppe sind die Ausrichtung der Bauten beizubehalten. Die
Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sowie die
Dachneigung dürfen nur massvoll verändert werden.

Gestaltung und
Einordnung

Zu Art. 15	Baumassenziffer (BZ): die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen [m ³ /m ²]	§ 254 PBG
	Anders als bei der Ausnützungsziffer gilt bei der BZ der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar, ausser Räume, welche als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden. Dabei sollen besondere Bauten nicht an die BZ angerechnet werden (siehe Art. 34 Abs. 2)	§ 258 PBG
	Gebäudehöhe	§ 279 PBG
	Definition Firsthöhe	§ 281 PBG
	Definition Grundabstand	§ 22 ABV
	Abstände	§§ 260 - 274 PBG
	Definition Überbauungsziffer	§ 256 PBG
	In der Zone W1L südlich der Greifenseestrasse gilt eine maximale Überbauungsziffer für Hauptgebäude von 15% und zusätzlich eine solche von 5% für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG. Wintergärten und dergleichen sind an die Überbauungsziffer für Hauptgebäude anzurechnen.	

III. Wohnzonen

Art. 15	W1L³⁾	W1D⁴⁾	W2	W3	W4	Grundmasse
Baumassenziffer	1.1 ¹⁾	1.5	1.8	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3 ²⁾	0.3	0.3	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	2	2	2	3	4	
Untergeschosszahl	-	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	-	
Gesamtgebäude- länge max.	20 m	20 m	24 m	40 m	50 m	
Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m	
Firsthöhe	5.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m	6.0 m	
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	12 m	14 m	
Kl. Grundabstand min.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	

1) In der Zone W1L südlich der Greifenseestrasse ist zusätzlich eine Überbauungsziffer von höchstens 15% für Hauptgebäude und 5 % für besondere Gebäude zulässig.

2) Kein Baumassen-Zuschlag für besondere Gebäude im Gebiet südlich Greifenseestrasse.

3) L = locker

4) D = dicht

5) Zulässig gemäss Art. 32

Art. 16 In den Zonen W3 und W4 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

Zu Art. 17	Dachgeschosse, Änderung Definition Kniestock: siehe Hinweis zu Art. 15.	§ 275 PBG
	Gebäudehöhe	§ 279 PBG
	Definition Firsthöhe	§ 281 PBG
	Definition Grundabstand	§ 22 ABV
	Abstände	§§ 260 - 274 PBG

IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 17	WG3	WG4	Grundmasse
Baumassenziffer	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	3	4	
Untergeschosszahl	1 ¹⁾	1 ¹⁾	
Gesamtgebäuelänge max.	40 m ²⁾	50 m ²⁾	
Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m	
Firsthöhe	6.0 m	6.0 m	
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	
Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	

- 1) Das Untergeschoss darf nicht mehr als 1.50 m in Erscheinung treten, jedoch für gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.
 2) Im Erdgeschoss für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile nicht beschränkt.

Art. 18 Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

Art. 19 ¹ Die Baumassenziffer kann für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile in der WG3 um höchstens 1/10, in der WG4 um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. Gewerbeanteil

² Dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss und deren allfälliger Untergeschoss-Sockel müssen allseitig lediglich einen Grenzabstand von 4.0 m einhalten.

Zu Art. 20	Definition Grundabstand	§ 22 ABV
	Bei Gebäuden über 12 m Gebäudehöhe vergrössert sich der Grenzabstand in bestimmten Bereichen entsprechend den Regelungen des PBG und der ABV.	§ 270 PBG § 26 ABV

V. Industriezonen

Art. 20	I1	I2	Grundmasse
Baumassenziffer	6 m ³ /m ²	8 m ³ /m ²	
Freiflächenziffer	10%	10%	
Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	20 m ¹⁾	20 m ¹⁾	
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	

1) Bei einer Gebäudehöhe über 16.0 m ist nur ein Flachdach zulässig.

- Art. 21**
- ¹ Es sind mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise
- ² Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen werden, können stark störenden gleichgestellt werden.
- ³ In allen Industriezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

VI. Zone für öffentliche Bauten

Art. 22 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen sind die Abstände der betreffenden Zonen einzuhalten. Grundmasse

Zu Art. 23 Die Freihaltezone ist im PBG abschliessend geregelt.

§§ 39 ff.,
61 ff.
PBG

VII. Erholungszone

- Art. 23**
- ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszone aus: Erholungs-
zonen
- a) Fussballplatz Zimikerriet
 - b) Tennisplatz Schlösseri
 - c) Friedhof Oberholz
 - d) Schiessstand
 - e) Familiengärten Oberholz, Erlenteil, Muchel
- ² Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungszone gemäss Abs. 1 a-d gelten folgende Masse:
- Höchste Höhe: max. 7.5 m
 - Überbauungsziffer: max. 8%
- ³ Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gemäss Abs. 1 e gelten folgende Masse:
- Gebäudehöhe: max. 2.7 m
 - Höchste Höhe: max. 3.4 m
 - Überbauungsziffer: max. 18%, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 20 m². Die gesamte Dachfläche darf maximal 25 m² bzw. 125% der Gebäudegrundfläche betragen. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

Zu Art. 26 Die minimal erforderliche Stockwerkhöhe ist im PBG geregelt. § 304
PBG

Zu Art. 26 Bei der Beurteilung der guten Gestaltung von Arealüberbauungen sind energetische Aspekte gebührend zu berücksichtigen.
Abs. 5

C. Arealüberbauungen

Art. 24 Arealüberbauungen sind mit Ausnahme der Zone W1L in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig. Zulässigkeit

Art. 25 Die Mindestarealfläche beträgt: Arealfläche

W1D	3'000 m ²
W2	3'000 m ²
W3	4'000 m ²
W3G	4'000 m ²
W4	4'000 m ²
W4G	4'000 m ²

Art. 26 ¹ Die Vollgeschosszahl ist bei Arealüberbauungen innerhalb der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe der Regelbauweise frei. Abweichungen von den Zonenvorschriften

² In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen kann (bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m²) die Gebäudehöhe um 3.0 m erhöht werden, sofern nicht im Sinne von Art. 32 ein zusätzliches Untergeschoss erstellt wird.

³ Die Gesamtgebäuelänge darf um höchstens 10.0 m vergrössert werden.

⁴ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.

⁵ Bei guter Gestaltung und bei einem genügenden Angebot an Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 37 gilt ein Zuschlag für besondere Gebäude von 0.1 m³/m².

Zu Art. 27 Definition Grundabstand

§ 22
ABV

Zu Art. 29 Grenzabstand

§§ 269, 270
PBG

D. Ergänzende Bauvorschriften

- | | | |
|----------------|--|---|
| Art. 27 | <p>¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Fassade. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebliche Fassade für den grossen Grundabstand.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p> | <p>Grosser und kleiner Grundabstand</p> |
| Art. 28 | <p>In den Kernzonen, in den Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil wird für mehr als 18 m lange Fassaden zum Grundabstand ein Mehrlängenabstand hinzugerechnet; er beträgt in den Zonen KA, KB, W1L, W1D, W2, W3 und WG3 1/5, und in den Zonen W4 und WG4 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Er gilt in den Kernzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse.</p> | <p>Mehrlängenzuschlag</p> |
| Art. 29 | <p>In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Gebäudehöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.</p> | <p>Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss</p> |
| Art. 30 | <p>Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.</p> | <p>Abweichungen von den Grundabständen</p> |
| Art. 31 | <p>¹ Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Gebäude ist der Grenzbau zulässig. Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonen gemässen Gesamtgebäuelänge erlaubt.</p> <p>² Besondere Gebäude im Sinne von Art. 34 werden nicht mitgerechnet.</p> | <p>Geschlossene Überbauung</p> |

Zu Art. 32 Untergeschosse

§ 293 PBG

Zu Art. 33 Die Bestimmungen in Art. 33 dienen dazu, Bauten, welche wegen hohem Grundwasserspiegel oder wegen abflusstechnischen Vorgaben wesentlich über gewachsenem Terrain erstellt werden müssen, bei der Nutzmassberechnung (Baumassenziffer) nicht zu benachteiligen.

- Art. 32**
- ¹ In Hanglagen der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Untergeschosse
 - ² Wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig.
 - ³ Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.
- Art. 33**
- ¹ In Gebieten mit hohem mittlerem Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain liegt, oder Abflussverhältnisse vorliegen, die eine Höherlegung des Untergeschosses verlangen, gelten folgende Bestimmungen: Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel
 - a) Die Gebäudehöhe erhöht sich um 1.0 m und die Grundbaumassenziffer um $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
 - b) Werden die höhere Gebäudehöhe und / oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten.
 - ² Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.
- Art. 33a**
- In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, sofern ihre maximale Fläche höchstens 15% der Gesamtnutzfläche (gemäss Art. 35 Bauordnung) der zugehörigen Nutzfläche beträgt. Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten

Zu Art. 34 Definition besondere Gebäude

§ 49 Abs. 3
PBG

Nachbarliche Vereinbarungen dürfen den Grenzbau erleichtern, doch bleiben die öffentlichen Interessen, insbesondere des Brandschutzes, vorbehalten.

- | | | |
|----------------|--|-----------------------------|
| Art. 34 | <ol style="list-style-type: none"> ¹ Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden. ² Garagen und Fahrzeugunterstände, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden mit Ausnahme des Gebiets W1L südlich der Greifenseestrasse der Baumassenziffer besonderer Gebäude angerechnet. ³ Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² oder, sofern dieses Mass überschritten wird, nicht grösser als 5% der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer. ⁴ Übersteigen besondere Gebäude eine Gebäudehöhe von 3.0 m, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden. | Besondere Gebäude |
| Art. 35 | Die Gesamtnutzfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inklusive deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte. | Gesamtnutzfläche |
| Art. 36 | Es gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach. | Fahrzeugabstellplätze |
| Art. 37 | <ol style="list-style-type: none"> ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und / oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss wenigstens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen. ² In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden. ³ Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken. | Spiel- und Erholungsflächen |

Zu Art. 38	Nebenräume	§ 297 PBG
	Einstellgelegenheiten	§ 39 BBV II
	Nichtanrechenbare Räume	§§9, 10 ABV
	Minimalflächen nach BBV II, §39: - 8 m ² pro Wohnung mit mehr als 2 Zimmern - 5 m ² pro Wohnung mit max. 2 Zimmern	
	Definition Gesamtnutzfläche (GNF): siehe Art. 35	
Zu Art. 40 Abs. 2	Die Gemeinde fördert ebenso Bestrebungen für Durchleitungsrechte bei Nah- und Fernwärmeleitungen.	

Art. 38	<p>¹ In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume (Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräume) erstellt werden.</p> <p>² Für Vorräte, Hausrat und dergleichen müssen pro Wohnung Abstellräumlichkeiten im Umfang von mindestens 8 m² erstellt werden.</p>	<p>Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume</p>
Art. 39	<p>Alternativenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.</p>	<p>Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien</p>
Art. 40	<p>¹ In den Bauzonen KA, KB, Q1 und W1L südlich Greifensee-Strasse sind Dachausbauten untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist oder kein anderer Standort gefunden werden kann.</p> <p>² Grundeigentümer haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zu gewähren.</p>	<p>Dachausbauten</p> <p>Durchleitungsrechte</p>

E. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang

Art. 41	<p>Grundstücke in der Industriezone Ifang können alternativ zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.</p>	<p>Geltungsbereich</p>	
Art. 42	<p>Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung</p> <p>Baumassenziffer für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile</p> <p>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten</p> <p>Freiflächenziffer</p> <p>Grösste Höhe</p>	<p>3,6 m³/m²</p> <p>8 m³/m²</p> <p>gemäss Art. 33a</p> <p>20%</p> <p>gemäss Art. 20</p>	<p>Grundmasse</p>
Art. 43	<p>Von Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4 einzuhalten.</p>	<p>Grenz- und Gebäudeabstände</p>	

Zu Art. 46 Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
12. April 1996.
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom
3. Juli 1996 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung
festgesetzt am 30. Juni 2006
Von der Baudirektion mit Verfügungen Nr. ARV/179/2006
am 22. Dezember 2006
und ARV/144/2007 am 22. Oktober 2007 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung
festgesetzt am 25. März 2011
Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/94/2012
am 19. Juli 2012 genehmigt.

- Art. 44** Es sind Wohnungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise
- Art. 45**
- ¹ Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m² umfasst. Gestaltungsplanpflicht
 - ² Mit dem Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt ist und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
 - ³ Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.

F. Schlussbestimmungen

- Art. 46** Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:
- Die Bau- und Zonenordnung vom 24. Januar 1986. Aufhebung geltenden Rechts
- Art. 47** Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Inkrafttreten

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Thomas Weber

Der Schreiber: Karl Rüsche



Gemeinde Schwerzenbach
Kanton Zürich

Gemeinde Schwerzenbach Teilrevision Kernzonenplanung

Fassung für die Genehmigung
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 26. Juli 2017



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

vertreten durch:

Thomas Weber, Gemeindepräsident

Esther Borra, Hochbau- und Liegenschaftenvorständin

René Iten, Tiefbau- und Werkvorstand

Karl Rütsche, Gemeindeschreiber

AuftragnehmerIn

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Nicole Kesting, Dipl.-Ing. Stadtplanung (HCU)

Titelbild

Kirche Schwerzenbach (28802_28A_160415_Ortsbegehung_126_bearb_150528.jpg)

Ausschnitt Entwurf Kernzonenplan (28802_05A_160520_KZR.pdf)

INHALT

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Hauptstossrichtungen der Teilrevision	5
1.3	Vorgehen	6
1.4	Bestandteile der vorliegenden Planungen	6
1.5	Planungsablauf	7
1.6	Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung	8
1.6.1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	8
1.6.2	Kantonale Vorprüfung	8
1.7	Zurückstellung der Aufzoning	9
2	Rahmenbedingungen	10
2.1	Kantonaler Richtplan	10
2.2	Regionaler Richtplan	10
2.3	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung	12
2.4	Masterplan Uster-Volketswil	13
2.5	Kommunaler Richtplan	13
2.6	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte	14
2.7	Statistische Auswertungen	14
2.7.1	Bauzonenentwicklung	15
2.7.2	Gebäudebestand und -struktur in den Kernzonen	16
2.7.3	Bevölkerungsentwicklung in Schwerzenbach	17
2.7.4	Bevölkerungsbestand und -struktur in der Kernzone	18
2.7.5	Beschäftigtenentwicklung in Schwerzenbach	19
2.7.6	Beschäftigtenbestand und -struktur in der Kernzone	20
2.8	ÖV-Erschliessungsgüte	21
2.9	Gewässerraum	21
3	Revisionsinhalte	23
3.1	Allgemeines	23
3.2	Massgebende Pläne (Art. 2 BZO)	23
3.3	Gute Gesamtwirkung (Art. 5 Abs. 4 BZO)	24
3.4	Baubereiche A (Art. 6 BZO)	24
3.5	Besondere Gebäude und Anbauten (Art. 6 ^{bis} BZO)	24
3.6	Grundmasse für Neubauten (Art. 7 BZO)	25
3.7	Dachgestaltung (Art. 9 BZO)	25
3.8	Umgebung (Art 11 BZO)	25
3.9	Reklameanlagen (Art. 13 BZO)	26
3.10	Erleichterungen für besonders gute Projekte (Art. 13 ^{bis} BZO)	26
3.11	Gestaltungsplanpflicht (Art. 13 ^{ter} BZO)	28



4	Auswirkungen	30
4.1	Allgemein	30
4.2	Orts- und Landschaftsbild	30
4.3	Einwohnerkapazität	30
4.4	Umweltschutz	30
4.5	Erschliessung	31
4.6	Fazit	31
A	Anhang	32
A1	Dokumentation der Änderungen in BZO und Kernzonenplan	32
A1.1	Vorgenommene Änderungen der BZO	32
A1.2	Vorgenommene Änderungen im Kernzonenplan	32

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

- Kernzonenplan von 1996** Die Gemeinde Schwerzenbach verfügt über einen Kernzonenplan aus dem Jahre 1996¹. Die Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung für die Kernzonen sind restriktiv, sodass für den Vollzug kaum Ermessensspielraum besteht. Im Sinne der Innenentwicklung und einer Belebung der Kernzone wurden in den letzten Jahren für verschiedene Bauvorhaben mit Gestaltungsplänen sinnvolle Abweichungen zum Kernzonenplan ermöglicht.
- Auftrag** Die Gemeinde Schwerzenbach strebt mittels Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine Erhöhung des Anordnungsspielraums zu Gunsten einer moderaten Verdichtung in der Kernzone an. Dabei sind die überkommunalen Bestimmungen insbesondere zu Ortsbild und Landschaftsschutz angemessen zu berücksichtigen, da der Perimeter der Kernzone im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet ist.

1.2 Hauptstossrichtungen der Teilrevision

- Hauptstossrichtungen** Es standen für die Ausarbeitung der Teilrevision der Kernzonenbestimmungen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

Hauptstossrichtungen	Massnahmen
H1 Potential durch Flexibilisierung nutzen	Reduktion der detaillierten Bestimmungen Privilegierung besonders guter Projekte mit Qualitätssicherung mittels Fachgremium
H2 Anreize schaffen für Innenentwicklung	Moderate Erhöhung Nutzungsmass Umnutzung von Ökonomiegebäuden regeln
H3 Anordnungsspielraum für Innentwicklung erhöhen	Gezielte Anpassung der Baumgärten und Gartenbereiche Überprüfung der Baubereiche (Art, Lage und Dimension)

Abb. 1: Hauptstossrichtungen der Teilrevision

28802_05A_160525_RevKZP.pdf

- Zeitgemässer Wohnraum** Zudem soll es mit der Revision erleichtert werden, zeitgemässen Wohnraum zu schaffen. Nachstehende Abbildungen zeigen, dass zeitgemässer und moderner Wohnungsbau durchaus mit den Gestaltungsanforderungen von Kernzonen vereinbar sind.

¹ Von der GV festgesetzt am 12. April 1996, vom RR genehmigt am 3. Juli 1996.



Abb. 4 bis 5: Beispiel zeitgemässer Umnutzung eines Ökonomietraktes, Bauma ZH. Scheune Hörnen, Horisberger Wagen Architekten GmbH, Bilder: Beat Bühler, Zürich / Quelle: <http://www.das-ideale-heim.ch>, 15103_Bauma_dS_150324_ScheuneHörnen

1.3 Vorgehen

Ortsbesichtigung mit
ARE Gebietsbetreuer

Die Hauptstossrichtungen wurden anlässlich einer Besprechung mit anschliessender Ortsbegehung am 28. Mai 2015 vom ARE (Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer, Ortsbild- und Städtebau) im Grundsatz gutgeheissen:

- Zu berücksichtigen bei der Revision sei insbesondere eine Aktualisierung des kantonalen Ortsbildinventars.
- Allein die Revision des Kernzonenplans setze keinen kommunalen Richtplan voraus. Den Zeitpunkt für eine allfällige Gesamtrevision müsse die Gemeinde festlegen.

Verdichtungsstudie ab 2017

Die Gemeinde sieht derzeit vor, ab 2017 eine Verdichtungsstudie zu erstellen, auf der eine Gesamtschau aufbauen kann. Diese Gesamtschau und die Verdichtungsstudie bilden mutmasslich die Basis für eine Gesamtüberprüfung der Ortsplanung.

1.4 Bestandteile der vorliegenden Planungen

Planungsinstrumente

Mit der vorliegenden Vorlage werden die folgenden Planungsinstrumente revidiert:

- Überarbeitung Bau- und Zonenordnung (Teilrevision) der Bestimmungen zu den Kernzonen.

- Überarbeitung Kernzonenplan (Teilrevision) für die beiden Pläne Dorf und Engelgarten.

Erläuternder Bericht wird nicht festgesetzt Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Transparenz und dem Verständnis der vorgesehenen Änderungen. Er wird nicht durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

1.5 Planungsablauf

Zwei Orientierungsveranstaltungen Im Rahmen der Erarbeitung der Kernzonenplanrevision wurden zwei öffentliche Orientierungsveranstaltungen durchgeführt. Zudem wurde am 6. Juni 2016 eine Sprechstunde angeboten, an der nach Anmeldung Fragen gestellt werden konnten.

Ablauf Der Planungsablauf für die Teilrevision Bau- und Zonenordnung erfolgte in folgenden Schritten:

was	wann
1. öffentliche Orientierungsveranstaltung	5. November 2015
2. öffentliche Orientierungsveranstaltung	25. Mai 2016
Beschluss Gemeinderat	20. Juni 2016
Kantonale Vorprüfung	Juli bis September 2016
Öffentliche Auflage (60 Tage)	Anfang Juli 2016 bis Ende August 2016
Überarbeitung der Vorlage	Oktober bis November 2016
Beschluss Gemeinderat	12. Dezember 2016
2. Kantonale Vorprüfung	8. März 2017
2. Öffentliche Auflage (60 Tage)	Anfang Januar 2017 – Anfang März 2017
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	10. April 2017
Gemeindeversammlung	23. Juni 2017
Genehmigung durch den Kanton	
Publikation der Genehmigung und Eröffnung der Rekursfrist (30 Tage)	
In Kraft treten	

Tab. Geplanter Ablauf

1.6 Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

1.6.1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 1. Juli 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Die Unterlagen konnten vom 1. Juli 2016 bis am 29. August 2016 während 60 Tagen auf der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schwerzenbach eingesehen werden.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt drei Einwendungen eingegangen. Zwei davon wurden teilweise und eine nicht berücksichtigt (vgl. Bericht zu den Einwendungen).

Der Bericht zu den Einwendungen wird von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen, aber nicht durch den Kanton genehmigt.

Anhörung Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen. Da die Vorlage die ortsplannerischen Interessen der Nachbargemeinden nicht tangiert, wurden keine Anträge gestellt.

1.6.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch kantonale
Amtsstellen Der Gemeinderat hat die Unterlagen der Teilrevision der Kernzonenplanung dem Kanton Zürich (Baudirektion) mit Schreiben vom 23. September 2016 sowie mit Schreiben vom 12. Dezember 2016 zwei mal zur Vorprüfung unterbreitet. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat diese dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), der Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) sowie der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes Raumentwicklung (ARE A+D) zum Mitbericht unterbreitet.

Das AFV, das ALN sowie das TBA/FALS haben keine Einwände vorgebracht bzw. Anträge gestellt.

Anträge und Empfehlungen
berücksichtigt Die in den kantonalen Vorprüfungsberichten formulierten Anträge und Empfehlungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt. Neben untergeordneter Ergänzungen und Präzisierungen wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Zu Gunsten einer guten Einordnung ins Ortsbild von regionaler Bedeutung wurde auf Antrag der kantonalen Vorprüfung für die Grundstücke Kat.-Nrn. 510, 1849 und 2105 eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt und darüber hinaus auf weitere Grundstücke übertragen.

- Da die Gestaltung der Umgebung in Kernzonen von hoher Wichtigkeit ist, ist diese neu mit einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen. Zudem wurden Vorgaben zur Begrünung in die Bestimmungen aufgenommen.
- Aufgrund eines Entscheids des Verwaltungsgerichts wurde der generelle Ausschluss von Fremdreklamen fallen gelassen. Ohne Prüfung der konkreten Einordnungssituation ist gemäss fraglichem Entscheid der generelle Ausschluss von Fremdreklamen nicht zulässig.
- Die Darstellung der beidseitigen Uferbereiche gemäss Übergangsbestimmungen wurde im Kernzonenplan korrigiert und es sind Ergänzungen dazu in den Planungsbericht eingeflossen. Zudem wurde die BZO ergänzt, dass bei untergeordneten Um- und Ersatzbauten Abweichungen von der Stellung der Gebäude auch im „Interesse des Raumbedarfs des Gewässers“ möglich sind.

1.7 Zurückstellung der Aufzoning

Frage des Mehrwertausgleichs	In der öffentlich aufgelegten Vorlage für die Teilrevision war vorgesehen, auf weiten Teilen der Kernzone eine Aufzoning vorzunehmen. Im Lichte der zukünftigen Möglichkeiten, planungsbedingte Mehrwerte auszugleichen, stellte sich die Frage, wie die mit einer Aufzoning verbundenen Mehrwerte ausgeglichen werden können. Mit der Vernehmlassung des Mehrwertausgleichsgesetzes hat sich die Relevanz des Themas akzentuiert.
Ausgleich im Moment nicht möglich	Mit der Bereinigung wurden deshalb untersucht und mit den kantonalen Fachstellen erörtert, wie der zukünftige Mehrwehrtausgleich bereits mit der laufenden Teilrevision berücksichtigt werden könnte. Das Amt für Raumentwicklung kam zum Schluss, dass eine entsprechend ergänzte Vorlage nicht genehmigungsfähig sei, weil noch keine Rechtsgrundlage besteht. Eine Rechtsgrundlage wird frühestens auf das Jahr 2019 in Aussicht gestellt. Die Einführung des Mehrwertausgleichs setzt anschliessend noch eine Revision der BZO voraus.
Zurückstellung der Aufzoning	Von der geplanten Flexibilisierung insbesondere durch die Schaffung eines Fachgremiums, der Erhöhung des Anordnungsspielraums und der Privilegierung der Ökonomiegebäude verspricht sich der Gemeinderat Impulse für die Weiterentwicklung und moderate Verdichtungen der Kernzone. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Teilrevision der Kernzonenplanung gemäss Legislaturzielen der Gemeindeversammlung 2017 vorzulegen. Die ursprünglich geplante Aufzoning wird aber zurückgestellt, bis die Rechtsgrundlage besteht, Mehrwerte auszugleichen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kantonaler Richtplan

Karte Verkehr	Der kantonale Richtplan weist für die Kernzonen in Schwerzenbach verschiedene Festlegungen auf. Gemäss Themenkarte Verkehr soll die Dorfstrasse bei Ersatz abklassiert werden (rot-schwarze Doppellinie).
Siedlungs- und Landschaftsplan	Im Siedlungs- und Landschaftsplan ist südlich angrenzend an die Kernzone ein Landschaftsschutzgebiet (schräge, fette, grüne Schraffur) festgelegt. Westlich angrenzend an die grösseren bislang unüberbauten Parzellen ist ein Freihaltegebiet festgelegt (senkrechte, dünne, grüne Schraffur).
Themenkarte Ver- und Entsorgung	Weitere Festlegungen bestehen in der Themenkarte Ver- und Entsorgung. Hier besteht entlang des Chimlibachs eine Höchstspannungsleitung (gelbe Linie), eine Kabelleitung ist geplant (orange gestrichelte Linie). Zudem besteht eine Wassertransportleitung (blau gestrichelte Linie), die auch als Informationsinhalt im Kernzonenplan aufgenommen wurde.

Ausschnitt kantonalen Richtplan, Gis-Karte

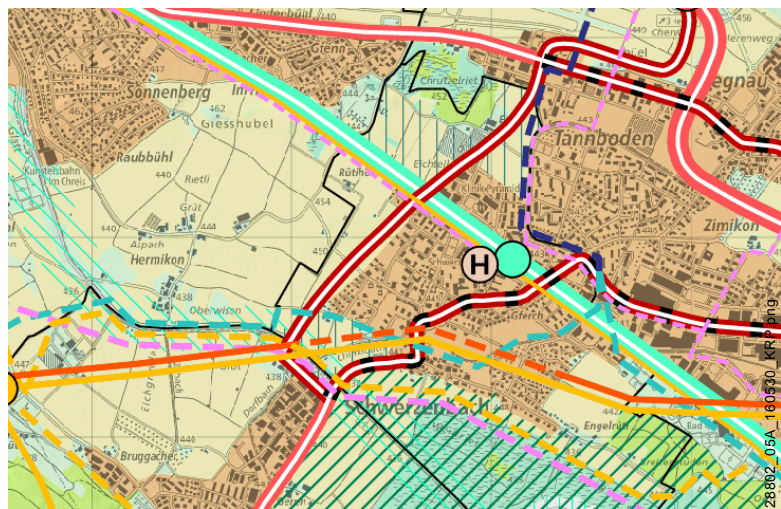


Abb. 6: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Stand Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand 18. September 2015, Quelle: Gis-ZH, Zugriff 30. Mai 2016

2.2 Regionaler Richtplan

Rechtskräftiger regionaler Richtplan	Der rechtskräftige regionale Richtplan trifft nur wenige für die Kernzonenplanung relevante Aussagen.
--------------------------------------	---

Siedlung und Landschaft In der Karte Siedlung ist die Kernzone Dorf als schützenswertes Ortsbild (braun) im Plan bezeichnet. Durch die Festlegung einer Kernzone wurde die wichtigste Massnahme für diese Festlegung bereits ergriffen.



Abb. 7: Ausschnitt rechtskräftiger regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 2256 / 1998
Gebiet ist regionales „schutzwürdiges Ortsbild“

Ver- und Entsorgung Im Bereich der Ver- und Entsorgung sind hauptsächlich die kantonalen Richtplaninhalte abgebildet. Eine regionale Festlegung ist hingegen ein Bachausbau neben der Kernzone Engelgarten. Dieser Bach ist jedoch kein öffentliches Gewässer, es handelt sich um einen Entlastungskanal. Es wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet.



Abb. 8: Ausschnitt rechtskräftiger regionaler Richtplan, Karte Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen, RRB Nr. 2256 / 1998
Neben der Kernzone Engelgarten ist ein Bachausbau vorgesehen.

Öffentliche Auflage zur Revision des regionalen Richtplans ausstehend

Der regionale Richtplan wird derzeit revidiert und liegt vom 19.8.2016 bis am 18.10.2016 öffentlich auf.

Es sind keine Änderungen vorgesehen, welche die Teilrevision der Kernzonenplanung tangieren.

Regio-ROK 2011 Mit dem regionalen Richtplan soll auch das Regio-ROK (Regionales Raumordnungskonzept) aus dem Jahr 2011 überprüft werden. Wichtigste Aussage des alten Regio-ROK ist, dass die Kernzone von Schwerzenbach als ein Gebiet mit geringer Dichte (Nutzungsdichte) gilt. Das entspricht einer Nutzungsdichte von 50 - 100 Köpfen / ha Bauzone (Köpfe = Einwohner + Beschäftigte).



Abb. 9: Auszug aus dem Regio-ROK, Kernzone ist Gebiet geringer Dichte, Zukunftsbild 2030, Stand 01.11.2011
Hellbeige: Gebiet geringer Dichte

2.3 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Ortsbild regionaler Bedeutung Schwerzenbach ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als regionales Ortsbild enthalten. Allerdings wird das Inventar derzeit revidiert.

Inventarplan

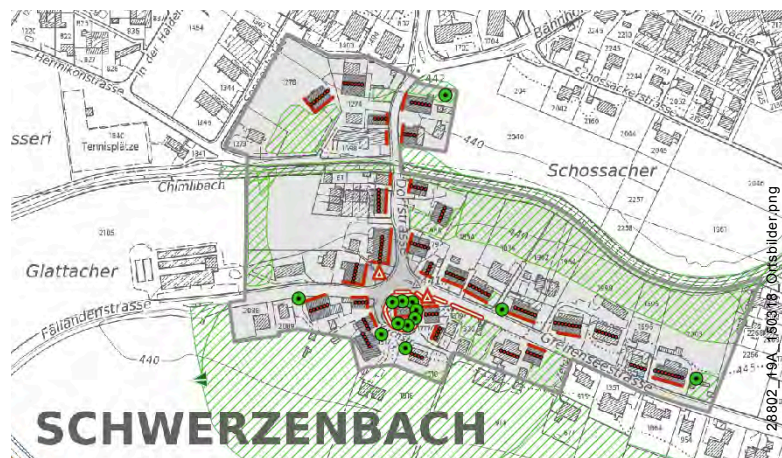


Abb. 10: Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder überkommunaler Bedeutung, BVD Nr. 1220 vom 15.11.2002, Quelle: Gis-ZH, Zugriff 23.5.2015

Schutzziele Die wichtigsten Schutzziele sind:

- Erhalt Siedlungsanlage, Bebauungsmuster und strukturierende Freiräume,
- Berücksichtigung herkömmliche Gestaltung von Strassen- und Platzräumen einschliesslich Vorplätze und Vorgärten,
- Gestaltung orientiert sich an bestehender Bausubstanz,
- Erhalt der gut einsehbaren Dachlandschaft.

2.4 Masterplan Uster-Volketswil

Masterplan 2050 erarbeitet Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden so genannten Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» stattfinden. Das Gebiet Uster-Volketswil liegt in diesen Räumen und ist daher bedeutend für die langfristige Raumentwicklung des Kantons Zürich.

Der Masterplan 2050 gibt den Rahmen vor, wie sich der Raum der Gemeinden Greifensee, Schwerzenbach, Volketswil und Uster entwickeln soll. Der Masterplan umschreibt die Anforderungen an eine zukünftige Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Etappierung und zeigt die zu treffenden Massnahmen und ihre Abhängigkeiten auf. Er umfasst unter anderen folgende Schlüsselemente:

Schlüsselemente

- Strassenraum mit Bus-Eigentrassee aufwerten
- Prägnante Freiraumstruktur sicherstellen
- Geeignete Gebiete für Innenentwicklung
- Strategische Einzonungsoptionen

Keine Auswirkung auf Teilrevision In Bezug auf die Teilrevision der Kernzonenplanung ergeben sich keine besonderen Anforderungen für die Planungen. Im Gebiet der Kernzone wird lediglich die Umgestaltung der Dorfstrasse im Masterplan thematisiert. Ein entsprechendes Betriebs- und Gestaltungskonzept wurde bereits erarbeitet, es hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Teilrevision.

2.5 Kommunalen Richtplan

Keine relevanten Aussagen Es besteht ein kommunaler Siedlungs(richt)plan aus dem Jahr 1984², der jedoch keine relevanten Inhalte für die vorliegende Teilrevision beinhaltet. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass

² Siedlungsplan wurde von der Gemeindeversammlung am 3. Februar 1984 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung 2877 vom 25. Juli 1985 genehmigt.

das Ortsbild von Schwerzenbach aufgrund des regionalen Siedlungsplanes als schützenswerter Ortskern eingestuft wurde. Der Siedlungsrichtplan wird ggf. im Rahmen der anstehenden Gesamtschau der Ortsplanung überprüft.

2.6 Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte

Aufnahme in Kernzonenplan als Orientierung	Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte wird derzeit revidiert. Zur Steigerung der Transparenz sind die inventarisierten Gebäude im Kernzonenplan als Information dargestellt. Es gilt das jeweilige Inventarblatt.
---	--

2.7 Statistische Auswertungen

Auswertungen für ganze Gemeinde und / oder Kernzone A + B Dorf	Die folgenden Statistiken zeigen auf, welche Daten im Internet zur Verfügung stehen. Dabei werden verschiedene Daten wie die Bauzonenentwicklung für alle Kernzonen (inkl. Engelgarten) ausgewertet, andere Daten lassen sich nur quartierweise und für das Gebiet der Kernzone Dorf auswerten, das aus den beiden Kernzonen A und B besteht.
--	---

2.7.1 Bauzonenentwicklung

Kaum Entwicklung in den Kernzonen

In allen Kernzonen von Schwerzenbach wurde in den letzten 10 Jahren kaum Bauzone verbraucht, wie nachstehende Tabelle aufzeigt. Sowohl das Total als auch das Verhältnis zwischen überbauten und nicht überbauten Flächen ist in den Kernzonen gleich geblieben. Zum Vergleich werden in der Tabelle auch die Wohnzonen aufgeführt, in denen eine deutlich grössere bauliche Entwicklung stattgefunden hat.

Jahr	überbaute Kernzonen (in ha)	nicht überbaute Kernzonen (in ha)	total Kernzonen (in ha)	überbaute Wohnzonen (in ha)
2000	7.2	1.0	8.2	25.3
2001	7.2	1.0	8.2	26.8
2002	7.1	1.1	8.2	26.9
2003	7.3	1.2	8.5	26.9
2004	7.3	1.2	8.5	27.0
2005	7.3	1.2	8.5	28.3
2006	7.3	1.1	8.4	29.9
2007	7.3	1.1	8.4	29.9
2008	7.3	1.1	8.4	29.9
2009	7.3	1.1	8.4	29.9
2010	7.3	1.1	8.4	30.7
2011	7.3	1.1	8.4	30.7
2012	7.3	1.1	8.4	30.7
2013	7.3	1.1	8.4	30.7
2014	7.3	1.1	8.4	33.4

Tab. Bauzonenstatistik 2014, Quelle: ARE ZH (online), Zugriff 30. Mai 2016

Knapp 50 % der Gebäude
älter als 1945

2.7.2 Gebäudebestand und -struktur in den Kernzonen

Die folgende Statistik zeigt auf, dass der grösste Teil der Gebäude mit 48 % vor 1945 erstellt wurde. Dieses ist typisch für Kernzonen mit einem grossen Anteil an historischer Gebäudesubstanz. Zu erwähnen ist zudem die unterdurchschnittliche Wohnungsgrösse, die bei lediglich 64 m² liegt.



Abb. 11: Perimeter zur Berechnung der Gebäudestruktur

Gebäudestruktur im gewählten Polygon Jahr 2015

	im Polygon	Kt. ZH	
Gebäude			
Gebäude Total	83	278'666	Anzahl
Gebäude nach Gebäudealter			
vor 1945	48.2	29.3	%
1946 bis 1980	25.3	32.24	%
1981 bis 2000	18.1	20.06	%
nach 2000	7.2	14.57	%
Wohngebäude nach Gebäudekategorie			
EFH	46.8	53.13	%
MFH	12.8	30.67	%
Mischnutzung	40.4	16.2	%
Gebäude nach Stockwerkzahl			
1 bis 2	21.7	36.2	%
3 bis 4	32.5	39.4	%
5 bis 6	2.4	9.2	%
mehr als 7	1.2	3.4	%
Wohnungen	140	752'012	Anzahl
Durchschn. Wohnfläche pro Wohnung	63.9	87.6	qm
Definitionen: Das Gebäude- und Wohnungsregister enthält nur Gebäude mit Wohnnutzungen.			
Farbe:	Wert unter durchschnittlich		
	Wert ähnlich wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)		
	Wert über durchschnittlich		
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)			

Abb. 12: Gebäudestruktur der Kernzone 2015,
Beide Abbildungen: Quelle: Gis-ZH, Zugriff 30. Mai 2016

2.7.3 Bevölkerungsentwicklung in Schwerzenbach

5'020 Einwohner (2015)

Schwerzenbach ist in den letzten Jahren stark gewachsen. 2015 lebten 5'020 Einwohner in Schwerzenbach. Vor allem in der Zeit zwischen 1990 und 2000 ist die Wachstumskurve der Gemeinde im Vergleich zur Region Glattal und dem ganzen Kanton deutlich steiler, in den letzten Jahren sind die Kurven vergleichbar steil.

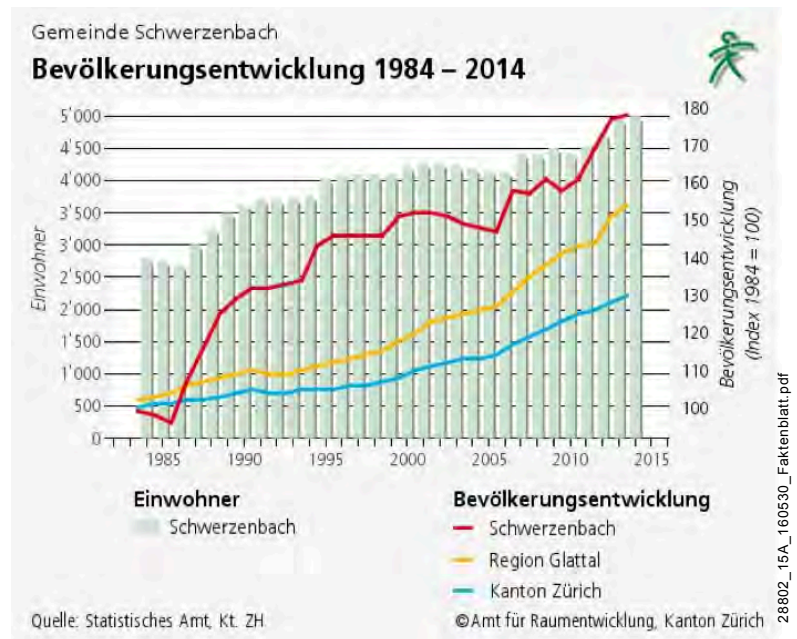


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung in Schwerzenbach, Quelle: Faktenblatt, ARE ZH (online), Zugriff 30. Mai 2016

3 % der Schwerzenbacher leben
in der Kernzone Dorf

2.7.4 Bevölkerungsbestand und -struktur in der Kernzone

In der folgenden Statistik ist ablesbar, dass lediglich 151 der insgesamt 5'020 Einwohner von Schwerzenbach in der Kernzone Dorf leben. Dieses entspricht ca. 3.0 % der Bevölkerung.

Die Kapazität der Kernzone Dorf und die Auswirkungen der Änderungen auf die Kapazität wird im Kapitel 4.3 „Einwohnerkapazität“ ab S. 30 beschrieben. Die bestehende Bevölkerungsdichte ist mit 18.5 Personen/ha sehr gering.



Abb. 14: Perimeter zur Berechnung des Bevölkerungsbestands

Bevölkerungsstruktur im gewählten Polygon Jahr 2015

	im Polygon	Kt. ZH	
Bevölkerung	151	1'481'950	Pers.
0 - 6 Jahre	9.3	7.4	%
7 - 15 Jahre	5.3	8.3	%
16 - 19 Jahre	3.3	3.8	%
20 - 24 Jahre	2.6	5.9	%
25 - 44 Jahre	33.8	31.4	%
45 - 64 Jahre	36.4	26.7	%
65 - 79 Jahre	7.9	12.0	%
80 + Jahre	1.3	4.5	%
Altersquotient	12.7	25.7	%
Jugendquotient	24.5	30.4	%
Gesamtquotient	37.3	56.1	%
Männer	86	737'447	Pers.
Frauen	65	744'503	Pers.
Frauenanteil	43.0	50.2	%
Schweizer	114	1'092'060	Pers.
Ausländer	37	389'890	Pers.
Ausländeranteil	24.5	26.3	%
Fläche	8.2	172'889	ha
Dichte	18.5	()	Pers./ha
Altersquotient	Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 20-64-Jährige		
Jugendquotient	Anzahl 0-19-Jährige je 100 20-64-Jährige		
Gesamtquotient	Summe von Jugend- und Altersquotient		

Abb. 15: Bevölkerungsstruktur der Kernzone 2015,
Beide Abbildungen: Quelle: Gis-ZH, Zugriff 30. Mai 2016

2.7.5 Beschäftigtenentwicklung in Schwerzenbach

Stabile Beschäftigtenzahl

Die Anzahl der Beschäftigten ist bis 2001 gestiegen, danach gesunken und verhält sich seit ca. 2008 stabil. Im Jahr 2015 gab es 3'044 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in Schwerzenbach.



Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung in Schwerzenbach, Quelle: Faktenblatt, ARE ZH (online), Zugriff 30. Mai 2016

Kein bedeutender Arbeitsort

2.7.6 Beschäftigtenbestand und -struktur in der Kernzone

In der folgenden Statistik ist ablesbar, dass lediglich 60 Beschäftigte in der Kernzone Dorf arbeiten. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente (VZÄ) entsprechen diese Beschäftigten nur 43 Vollzeitstellen, bei 3'044 Beschäftigten (VZÄ) in ganz Schwerzenbach. Damit arbeitet nur etwa ca. 1.4 % der Schwerzenbacher Beschäftigten in der Kernzone Dorf.

Die Kernzone ist daher kein bedeutender Arbeitsort. In der Beschäftigungsstruktur ist der grösste Anteil der Beschäftigten den „übrigen Branchengruppen“ zugeordnet.

Beschäftigungsstruktur im gewählten Polygon Jahr 2013

	im Polygon	Kt. ZH	
Betriebe	22	112'434	Betriebe
Beschäftigte	60	978'455	Personen
Vollzeitäquivalente	43	766'769	VZÄ
Frauenanteil	38.8	38.81	%
Beschäftigung nach Spezialisierung (VZÄ)			
High-Tech-Industrie	0.0	4.8	%
Wissensintensive Dienstleistungen	8.0	48.3	%
Beschäftigung nach Branchen (VZÄ)			
Handel	23.7	13.7	%
Finanz- und Versicherungsdl.	0.0	10.8	%
Freiberufliche Dienstleistungen	5.2	10.7	%
Verarbeitendes Gewerbe/Industrie	2.3	9.9	%
Gesundheits- und Sozialwesen	2.6	10.6	%
Baugewerbe/Bau	9.2	6.5	%
Sonstige wirtschaftl. Dienstleistungen	0.0	6.2	%
Information und Kommunikation	0.0	5.9	%
Unterrichtswesen	0.0	5.8	%
Verkehr und Lagerei	0.0	5.2	%
Übrige Branchengruppen	58.9	14.7	%
Fläche	8.0	4'732'960	ha
Beschäftigtendichte	5.4	()	Pers./ha
Definitionen: VZÄ: Vollzeitäquivalente (VZÄ) ergeben sich aus der Umrechnung von ganz- oder teilzeitlich Beschäftigten auf Vollzeitstellen.			
Farbe:	Wert unterdurchschnittlich		
	Wert ähnlich wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)		
	Wert überdurchschnittlich		
Quelle: Bundesamt für Statistik, STATENT 2013 provisorisch			



Abb. 17: Perimeter zur Berechnung der Beschäftigungsstruktur

Abb. 18: Beschäftigungsstruktur der Kernzone 2015, Beide Abbildungen: Quelle: Gis-ZH, Zugriff 30. Mai 2016

2.8 ÖV-Erschliessungsgüte

ÖV-Güteklasse „D“ und „E“ Das Gebiet um den Bahnhof von Schwerzenbach weist die beste ÖV-Erschliessungsgüte „A“ auf. Die Kernzone Dorf weist jedoch nur noch die Güteklasse „D“ auf, die Kernzone Enggarten die Güteklasse „E“. Dieses liegt daran, dass der Bus auf der Dorfstrasse nur selten verkehrt.

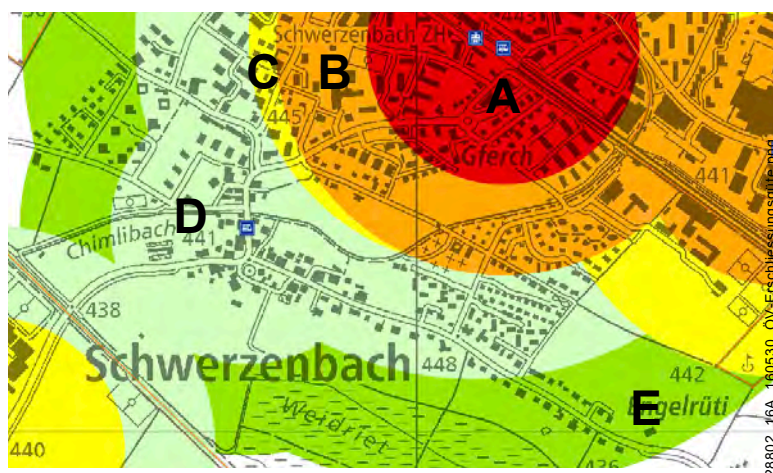


Abb. 19: ÖV-Erschliessungsgüte, Quelle Gis-ZH, Zugriff 30.Mai 2016

2.9 Gewässerraum

Revision des Gewässerschutzgesetzes

Das Gewässerschutzgesetz wurde geändert und ist in seiner neuen Form seit dem 1. Januar 2011 in Kraft. Gemäss dem revidierten Gewässerschutzgesetz müssen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer bis Ende 2018 so festlegen, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Verzicht auf Festlegung

In Abstimmung mit Frau Keller vom AWEL³ vom 27. Januar 2016 wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet. Diese soll zu einem späteren Zeitpunkt für den ganzen Chimlibach erfolgen. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von ca. 9.5 bis 10.5 m von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die Uferstreifen sind als Information im Plan dargestellt.

Rot bezeichnete Gebäude im Uferstreifen

Verschiedene rot bezeichnete Gebäude befinden sich innerhalb des Uferstreifens des Chimlibachs.

³ AWEL, Kanton Zürich, Abteilung Wasserbau, Sektion Planung

Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Gemäss § 15 g Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) geniessen sie eine erweiterte Besitzstandesgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandesgarantie möglich (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist deshalb eine Einzelfallbeurteilung nötig.

Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden, ob die Baute weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden kann, um die Zugänglichkeit zum Gewässer zu gewährleisten.

Verlegung des Freiraumes Eine Massnahme, die der Freihaltung des Gewässerraumes dient, ist die Verlegung des westlichen Freiraumes an den Chimlibach, wie in Kap. 3.8 dargestellt wird.

3 REVISIONSINHALTE

3.1 Allgemeines

- Bemerkungen in der BZO** In der BZO werden zu den vorgesehenen Änderungen in der rechten Spalte weitere „Bemerkungen“ abgegeben. Sofern in diesen Bemerkungen der Hinweis „Ergänzung Hinweise“ steht, wird diese Bemerkung in der später gedruckten Fassung auf der linken Seite der Druckfassung der BZO ergänzt, die mit „Hinweise“ überschrieben ist. Auf dieser linken Seite sind jeweils ergänzende Erläuterungen zum Verständnis der verschiedenen Artikel der BZO aufgeführt.
- Kernzonenplan** Im Kernzonenplan werden künftig neben den verbindlichen Inhalten auch verschiedene Informationen mit orientierendem Inhalt dargestellt. Dazu zählt z.B. ob ein Gebäude im kommunalen Inventar enthalten ist, oder sogar eine Schutzverfügung erlassen wurde. Dieses dient vor allem der Transparenz der verschiedenen Planungsinstrumente.
- Neue Digitalisierung** Der Bestandsplan wurde neu digitalisiert. Dabei sind teilweise geringfügige Anpassungen in der Geometrie erfolgt, welche sich durch die genaueren AV-Daten ergeben haben. Im Bestandsplan des Kernzonenplans sind zudem Hinweise zu den vorgenommenen Änderungen dargestellt.



Abb. 20: Auszug aus dem neu digitalisierten Kernzonenplan, inkl. Darstellung der Änderungen, Stand 3. Juni 2016

- Keine Beschreibung von redaktionellen Änderungen** Auf die Beschreibung der redaktionellen Änderungen wie etwa in Art. 32 der BZO wird an dieser Stelle verzichtet. Sie sind in der BZO rot gekennzeichnet und ausreichend kommentiert.

3.2 Massgebende Pläne (Art. 2 BZO)

- Masstabswechsel** Der Kernzonenplan Engelgarten wird künftig im selben Masstab dargestellt, wie die beiden Kernzonen im Gebiet Dorf.

3.3 Gute Gesamtwirkung (Art. 5 Abs. 4 BZO)

Gute statt befriedigende Gesamtwirkung Die gestalterischen Anforderungen an die Erweiterung von nicht rot bezeichneten Gebäuden werden erhöht.

3.4 Baubereiche A (Art. 6 BZO)

4 neue Baubereiche A Es wurden insgesamt vier zusätzliche Baubereiche geschaffen, sodass an der Greifenseestrasse eine durchgehende zweite Bautiefe erstellt werden kann. Damit sich diese Gebäude städtebaulich den rot bezeichneten Gebäuden unterordnen und nicht durch übermässig hohe Dächer in Erscheinung treten, wurden die Geschossigkeiten angepasst. Statt einem Vollgeschoss und zwei Dachgeschossen sind künftig zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Von dieser maximalen Geschossigkeit kann auch nicht mit Zustimmung des Fachgremiums abgewichen werden (vgl. Kap. 3.10).

3.5 Besondere Gebäude und Anbauten (Art. 6^{bis} BZO)

Verzicht auf alte Baubereiche B Bislang gab es im Kernzonenplan klar abgegrenzte Bereiche, in denen besondere Gebäude und Anbauten zulässig waren. Um bei deren Platzierung künftig mehr Spielraum zu erhalten wird auf die Baubereiche B vollständig verzichtet. Statt dessen wird die neue Bestimmung eingeführt, nach der besondere Gebäude und andere Anbauten auf den Strassen abgewandten, rückwärtigen Seiten der Dorf-, Fällanden- und Greifenseestrasse zulässig sind. Das stellt sicher, dass sie in den genannten Strassenräumen nicht wesentlich in Erscheinung treten.

Grössere Gartenhäuser und Schöpfe Bei Gartenhäusern und Schöpfen, welche nicht zwingend rückwärtig zu den Gebäuden erstellt werden müssen, wurde die maximale Grösse von 10 m² auf 20 m² erhöht, was einer Liberalisierung der bisherigen Regelungen entspricht.

Die Bestimmungen zu den besonderen Gebäuden und den Anbauten werden im neuen Art. 6^{bis} zusammengefasst. Bislang verteilten sich diese Bestimmungen auf die Artikeln 5 und 6 der BZO.

Uferstreifen frei halten Art. 6^{bis} Abs. 3 BZO gilt nicht innerhalb des Uferstreifens, da diese von Bauten und Anlagen freizuhalten sind.

3.6 Grundmasse für Neubauten (Art. 7 BZO)

Privilegierung von Umnutzungen (Art. 7 Abs.1)	Zur Privilegierung von Umnutzungen bestehender Ökonomietrakte müssen Flächen in rot bezeichneten Gebäuden künftig nicht mehr an die Gesamtnutzfläche (GNF gemäss Art. 35 BZO) angerechnet werden. Dies stellt einen Anreiz zur Umnutzung dar.
Kernzone B (Art. 7 Abs. 2)	In der Kernzone B wurde der minimale Gewerbeanteil von 80 % auf 50 % reduziert. Daher muss künftig weniger Gewerbebenutzung sichergestellt werden. Bei einer GNF von 70 % entspricht der maximal mögliche Wohnanteil künftig einer GNF von 35 %, analog zur Regelung der Kernzone A.
Verzicht auf anrechenbare Untergeschosse	Es ist künftig kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig (Art. 7 Abs. 4 BZO). Durch die Topographie in den Kernzonen würden anrechenbare Untergeschosse nur durch unerwünschte Abgrabungen möglich werden. Diese Anpassung erfordert auch die redaktionelle Anpassung von Art. 32 Abs. 1 BZO.

3.7 Dachgestaltung (Art. 9 BZO)

Grössere Dachaufbauten	Mit einer moderaten Vergrösserung der Dachaufbauten wird den heute dickeren Wandaufbauten Rechnung getragen.
Grössere Dachflächenfenster	Mit der Vergrösserung der zulässigen Glaslichtfläche von 0,3 m ² auf 0,40 m ² ist künftig ein weiteres kleines standardisiertes Dachflächenfenster zulässig.

3.8 Umgebung (Art 11 BZO)

Gartenbereiche und Vorgartenstruktur (Abs. 1 und 2)	Die im Plan bezeichneten Gartenbereiche wurden überprüft und an die bestehenden Strukturen angepasst. Nicht mehr vorhandene Gartenbereiche wurden aus dem Kernzonenplan entfernt. Im Gegenzug wurde neu eingeführt, dass auch nicht speziell im Plan bezeichnete Vorgärten eine orts- und dorfübliche Vorgartenstruktur und Umgebungsgestaltung übernehmen müssen, da auch diese das Ortsbild wesentlich prägen.
---	--



Abb. 21: Verlagerung des Grünraumes

Die ehemaligen „Baumgärten“ werden künftig „Freiräume“ genannt. Die Bedeutung der imposanten Streuobstwiesen, die in historischen Luftbildern noch zu erkennen sind, ist heute eher die eines grosszügigen Freiraumes. Der östliche Freiraum wird in seiner Ausdehnung etwas zurückgenommen. Der westliche Freiraum wird umgelegt. Statt entlang der Landwirtschaftszone wird er künftig entlang des Chimlibachs verlaufen.

Dadurch kann einerseits sichergestellt werden, dass ausreichend Platz für eine künftige Ausscheidung des Gewässerbaus vorhanden ist und andererseits kann der bestehende Abwasserkanal, der auch im kantonalen Richtplan gesichert ist, vor einer Überbauung geschützt werden.

Gegenüber der westlich angrenzenden Landwirtschaftszone kann hingegen auf einen trennenden Freiraum verzichtet werden.

Fahrzeugabstellplätze
(Abs. 5)

Ein wichtiger Faktor einer gelungenen Umgebungsgestaltung ist die sorgfältige Gestaltung und Platzierung von Fahrzeugabstellplätzen. Zu deren Einordnung wird ein neuer Absatz in die BZO eingeführt, welcher deren sorgfältige Platzierung und Gestaltung verlangt. Sofern ein Ökonomiegebäude umgenutzt wird, sind sie möglichst in die Ökonomiegebäude zu integrieren.

Umgebungsplan
(Abs. 6)

Damit die Qualität der Umgebungsgestaltung sowie die Einordnung der Abstellplätze überprüft werden können, wird sichergestellt, dass künftig ein detaillierter Umgebungsplan mit der Baueingabe eingereicht werden muss.

3.9 Reklameanlagen (Art. 13 BZO)

Verzicht auf
Grössenbeschränkung

Die Bestimmungen zu den Reklameanlagen werden gelockert. Künftig sind die zurückhaltende Gestaltung sowie die gute Integration in das Orts- und Strassenbild ausschlaggebend und nicht mehr die Einhaltung einer Grössenbeschränkung.

3.10 Erleichterungen für besonders gute Projekte (Art. 13^{bis} BZO)

Einführung Fachgremium

Ein wichtiges Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Erhöhung des Spielraums bei der Interpretation der engen Bauzonenvorschriften. Zu diesem Zweck könnten beispielsweise die numerischen Festlegungen gelockert werden. Mit der

vorliegenden Teilrevision soll hingegen ein Fachgremium eingesetzt werden, welches die Gemeinde bei Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen berät. Damit kann auf der Ebene von konkreten Projekten diskutiert werden, ob gewisse Lösungen, die nicht in den Kernzonenbestimmungen vorgesehen sind zu insgesamt besseren Lösungen führen.

Das ARE hat im Jahr 2010 eine Studie⁴ herausgegeben, welche die Umnutzung und das Verdichtungspotential in ländlichen Gemeinden thematisiert. In dieser Studie wird z.B. die Einführung eines Fachgremiums empfohlen.

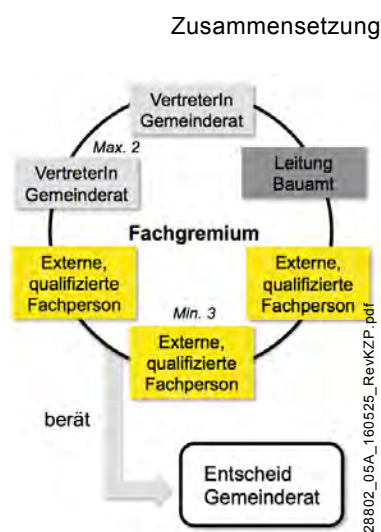


Abb. 22: Zusammensetzung und Wirkung des Fachgremiums

Wenn von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden soll, muss das Fachgremium durch die Leitung des Bauamts angerufen werden. Gemeinsam mit max. zwei Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates sowie der Leitung des Bauamts beraten min. drei externe, qualifizierte Fachpersonen über die notwendige qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes.

Zu diesem Zweck wird eine ständige Kommission bestimmt, z.B. für eine Amtsdauer des Gemeinderats. In diese Kommission sollten ausserhalb von Schwerzenbach tätige Fachpersonen berufen werden. Diese Fachpersonen müssen zwingend über eine berufliche Tätigkeit z.B. in der Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege verfügen.

Anhand von Unterlagen, die für eine Beurteilung geeignet sind, gibt das Fachgremium eine Stellungnahme ab, welche einen empfehlenden Charakter für den Entscheid des Gemeinderates hat. Ggf. kann in diesem Rahmen auch die Erstellung eines Modells in geeignetem Massstab gefordert werden.

Keine Pflicht,
Kosten zulasten Gesuchsteller

Die Konsultation der Fachkommission ist keine Pflicht beim Bauen in der Kernzone. Sofern nach Regelbauweise gebaut wird, muss die Kommission nicht angehört werden. Diese wird nur angerufen, wenn Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen in Anspruch genommen werden. Daher müssen die entstehenden Kosten durch den Gesuchsteller übernommen werden, da dieser einen Mehrwert für sein Grundstück bzw. sein Projekt erreichen möchte.

Frühzeitige Beratungsmöglichkeit
noch zu prüfen

Auf Antrag an die Leitung des Bauamts kann das Fachgremium auch schon in einem frühen Projektstudium befragt werden.

⁴ Die erwähnte Studie wurde unter folgendem Titel herausgegeben: Um- und Neubauten im Ortsbild, ARV-Studie: Umnutzung und Verdichtungspotential in ländlichen Gemeinden. Downloadbar unter: <http://www.are.zh.ch> -> Raumplanung -> Veröffentlichungen -> Ortsbild und Städtebau -> „Um- und Neubauten im Ortsbild“, (letzter Zugriff 1. Juli 2016)

Zustimmung Gesuchsteller notwendig	Da durch die Konsultation des Fachgremiums externe Kosten entstehen, muss ein Gesuchsteller der Vorstellung seines Projekts vor dem Fachgremium zustimmen, sofern es Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen gibt.
Einsetzung in Kompetenz des Gemeinderats	In der Schwerzenbacher Gemeindeordnung ist in Art. 32 bereits vorgesehen, dass der Gemeinderat für einzelne Geschäftsbereiche oder für besondere Aufgaben und Projekte eine beratende Kommission einsetzen kann. Auf dieser Grundlage kann der Gemeinderat folglich ein Fachgremium einsetzen. Ebenfalls ist in der Gemeindeordnung in Art. 24 Abs. 17, dass der Gemeinderat Gebühren für Dienstleistungen und Benützigungen von Einrichtungen erlassen kann. Auf dieser Grundlage könnte der Gemeinderat erlassen, dass das Fachgremium auf Kosten von Gesuchstellern bei besonderen Projekten in der Kernzone beauftragt werden kann. ⁵

3.11 Gestaltungsplanpflicht (Art. 13^{ter} BZO)

Denkmalschutzobjekte überkommunaler Bedeutung	Die reformierte Kirche (Vers.-Nr. 23) und das Bauernhaus (Vers.-Nr. 28) sind Denkmalschutzobjekte überkommunaler Bedeutung. Der Schutzzweck der Umgebung verlangt für die benachbarten Parzellen bzw. Flächen differenzierte Baubereiche auszuscheiden.
Gestaltungsplanpflicht Parzelle Kat.-Nr. 510	Im überkommunalen Detailinventar zur reformierten Kirche (Vers.-Nr. 23) sind im Übersichtsplan die erhaltungswürdigen Freiflächen definiert. Zusätzlich legt der Schutzzweck zur Umgebung der Kirche eine unbedingte Freihaltung der Grünflächen gemäss Übersichtsplan vor weiterer Überbauung dar, um die Fernsicht auf die Kirche vom Greifensee her zu gewährleisten. Es besteht von Seiten der Kirche die Absicht, das benachbarte Pfarrhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 510 zu erweitern. Ein konkretes Projekt liegt noch nicht vor. Deshalb wird mit einer Gestaltungsplanpflicht eine gute Einordnung in das Ortsbild sicher gestellt.
Gestaltungsplanpflicht Parzelle Kat.-Nr. 2105	Im überkommunalen Detailinventar zum Bauernhaus (Vers.-Nr. 28) sind im Übersichtsplan die erhaltungswürdigen Freiflächen definiert. Zusätzlich legt der Schutzzweck zur Umgebung des Bauernhauses eine Erhaltung der bäuerlichen Zwischenbereiche in der Nahumgebung dar.

⁵ Die Gemeinde sollte prüfen, ob die Ergänzung der Gemeindeordnung angezeigt ist, um die Zusammensetzung, den Ablauf und die Finanzierung des Fachgremiums klar zu stellen.
Es könnte auch ein gesondertes Reglement erstellt werden.

Zu diesem Zweck wird die Parzelle Kat.-Nr. 2105 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Gestaltungsplanpflicht Parzelle Kat.-Nr. 1849 Aufgrund der Grösse der nördlich daran angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 1849 und des damit zusammenhängenden, baulichen Potenzials sowie der Tatsache, dass es innerhalb des Perimeters eines geschützten Ortsbildes liegt, wird das Grundstück mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um die ortsbauliche sowie architektonische Qualität sicherstellen zu können.

Gestaltungsplanpflicht Parzelle Kat.-Nr. 2114 Der in erhöhter Lage über dem Seebecken des Greifensees stehende Gebäudekomplex Engelgarten (Vers.-Nr. 1) prägt des Ort- und Landschaftsbild überdurchschnittlich mit.

Um die ortsbauliche sowie architektonische Qualität sicherstellen zu können, wird die Parzelle Kat.-Nr. 2114 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Allgemein

Auswirkungen auf verschiedene Themenbereiche Im Folgenden werden die Auswirkungen der Teilrevision auf verschiedene Themenbereiche dargestellt.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Schutz des Orts- und Landschaftsbilds verstärkt Der rechtsgültige Kernzonenplan sowie die entsprechenden Vorschriften weisen bereits heute eine Qualität auf, welche dem Ortsbildschutz entgegenkommt. Der Schutz des Orts- und Landschaftsbild wird durch die Belegung neuralgischer Grundstücke mit einer Gestaltungsplanpflicht punktuell gestärkt.

Lockerungen mit Qualitätssicherung Zwar werden die Bestimmungen der Kernzone gelockert, doch werden wichtige Punkte, wie etwa die Schrägdachpflicht, die Gebäude- und Firsthöhen oder die maximale GNF fixiert. Zudem erfordern Abweichungen besonders gute Projekte, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln und die Zustimmung eines neu eingeführten Fachgremiums erhalten.

4.3 Einwohnerkapazität

leichte Erhöhung der Kapazität Durch die vorliegende Teilrevision der Kernzonenbestimmungen insbesondere durch die Schaffung vier neuer Baubereiche wird die Einwohnerkapazität leicht vergrössert. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ist es aber nur eine marginale Erhöhung der Kapazitäten.

Anreize schaffen bestehende Kapazitäten zu nutzen Die Vorlage zielt primär darauf ab, Anreize zu setzen, bestehende Kapazitäten zu nutzen.

Denn bereits heute besteht einen grosser Unterschied zwischen dem Bevölkerungsbestand und der theoretischen Kapazität. Gemäss Schätzung hätten mit der heutigen BZO die Kernzonen eine Kapazität von 258 Bewohnern. Tatsächlich bewohnen jedoch nur 151 Personen die Kernzone.

4.4 Umweltschutz

Keine negativen Auswirkungen Die Teilrevision hat keine negativen Auswirkungen auf den Umweltschutz. Die Freiräume werden in ihrer Ausdehnung

zwar etwas verkleinert, doch insbesondere im Westen in ihrer Lage gegenüber dem Chimlibach optimiert. Zudem wird künftig explizit ausgeschlossen, dass in den „Freiräumen“ Sitzplätze und dergleichen erstellt werden können. Diese Räume dienen weiterhin der Kulturland(wirt)schaft.

4.5 Erschliessung

Geringfügige Auswirkungen Die Kapazität der Kernzonen wird etwas erhöht. Es ergeben sich jedoch nur geringfügige Veränderungen in Bezug auf die Erschliessung.

Die Problematik der zu erstellenden Abstellplätze wird in der BZO thematisiert, sodass die notwendigen Fahrzeugabstellplätze sorgfältig zu platzieren und zu gestalten sind. Zudem sind sie insbesondere bei der Umnutzung von Ökonomiegebäuden möglichst in die Gebäude zu integrieren. Die Schwerzenbacher Parkplatzverordnung⁶ limitiert ergänzend die zulässige Anzahl der Abstellplätze. Darüber hinausgehende Festlegungen sind nicht vorgesehen.

4.6 Fazit

Zusammenfassung Die Teilrevision des Kernzonenplans ermöglicht:

- Beibehalten eines bewährten Systems
- Liberalisierung der Vorschriften für den Ausbau des Bestandes
- Moderate Verdichtung
- Wenige Änderungen an den Stellen wo Potenzial besteht
- Qualitative Weiterentwicklung des Ortsbildes dank Fachgremium

Gemeinderat überzeugt von Zweck- und Verhältnismässigkeit

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorgesehenen Änderungen zweckmässig und verhältnismässig sind. Sie führen insgesamt zu einer haushälterischen Bodennutzung und beachten die erhöhten Anforderungen für die Kernzone im Ortsbild von regionaler Bedeutung. Durch die Öffnung verschiedener Bestimmungen entsteht ein grösserer Projektierungsspielraum, dem jedoch gegenübergesetzt wird, an welchen für das Ortsbild wichtigen Punkten festgehalten werden muss. Das Fachgremium unterstützt die Gemeinde im Entscheidungsprozess um Baugesuche.

⁶ Parkplatzverordnung mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. April 1996 und Genehmigung vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996.

A ANHANG

A1 Dokumentation der Änderungen in BZO und Kernzonenplan

A1.1 Vorgenommene Änderungen der BZO

A1.2 Vorgenommene Änderungen im Kernzonenplan



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Kernzonenbestimmungen

Fassung für Gemeindeversammlung 13. März 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Für die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
T. Weber

.....
K. Rütse

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

..... BDV Nr.

Inkraftsetzung publiziert am:

Lesehilfe

BZO inkl. Änderungen

Bau- und Zonenordnung vom 12. April 1996,
in Kraft seit 3. Juli 1996

Mit Änderungen vom:
30. Juni 2006, in Kraft seit 22. Dezember 2006
25. März 2011, in Kraft seit 19. Juli 2012

Änderung der Arbeitsgruppe
(rot dargestellt und ggf. rot gestrichen)

Bemerkung

(ohne Verbindlichkeit)

Ergänzung Hinweise:

Diese Bemerkungen wird in der zur Genehmigung gedruckten Fassung auf der linken Seite der BZO ergänzt, die mit „Hinweise“ überschrieben ist. Auf dieser linken Seite sind jeweils ergänzende Erläuterungen zum Verständnis der verschiedenen Artikel der BZO aufgeführt.

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
A ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	
Art. 1 ist ohne Änderungen	
Art. 2 Massgebende Pläne	1 Für die Abgrenzungen der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. 2 Als Ergänzungspläne werden festgesetzt; - Kernzonenpläne 1:1000 und 1:500 - Gewässerabstandslinienplan „Chimlibach“ 1:1000
Art. 3 - 4 sind ohne Änderungen	<i>Der Kernzonenplan Engelgarten wird neu ebenfalls im M 1:1000 dargestellt.</i>
B. BAUZONEN	
I KERNZONEN	
1. Kernzonen KA und KB	
Art. 5 Rot bezeichnete Gebäude Abweichungen Nicht rot bezeichnete Gebäude Ergänzungs- und Anbauten Gartenhäuser und Schöpfe	1 Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen. 2 Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden, oder sie im Interesse des Raumbedarfs des Gewässers sind. 3 Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 und 2 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 7 neu gebaut werden. 4 Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 bis Art. 9 zulässig, wenn damit eine gute befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. 5 Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 40 m² gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauverordnung II) sind auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. <i>Privilegierung der rot bezeichneten Gebäude</i> <i>Erhöhung der Anforderungen für Ergänzungs- und Anbauten an nicht bezeichneten Gebäude.</i> <i>Neu in Art. 6^{bis} Abs. 3</i>

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
Art. 6 Baubereiche in den Kernzonen	1 Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Ergänzungs- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet. 2 Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden. 2 In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 BZO gebaut werden. 3 Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, wobei Erker, Balkone und dergleichen nicht hinausragen dürfen. 5 Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudetiefe gemäss Art. 7 Abs. 4 nicht angerechnet. Es gelten für sie die kantonalen Mindestabstände.
Art. 6^{bis} Besondere Gebäude und Anbauten	1 Im Baubereich B sind zulässig: Auf den gegenüber der Dorf-, Fällanden- und Greifen-seestrasse rückwärtigen Seiten sind zulässig: a) besondere Gebäude bis zu einer Fläche von je 40 m ² b) andere Anbauten, wenn sie - unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen - eine Grundfläche von 40 m ² nicht überschreiten - die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20% vergrössern. 2 Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudetiefe gemäss Art. 7 Abs. 5 nicht angerechnet. Für sie gelten die kantonalen Mindestabstände. 3 Ausserhalb der in Art. 6^{bis} Abs. 1 beschriebenen Gebiete sind Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 20 m² 40 m² gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauverordnung II) zulässig.

Neu in Abs. 3

Neu in Art. 6^{bis} Abs. 2

Verzicht auf bisherige Baubereiche B und Zusammenfassung der Vorschriften zu den Besonderen Gebäuden und Anbauten.

Ergänzung Hinweise:
„Die Beschränkung auf die rückwärtige Seite bezweckt, dass besondere Gebäude und andere Anbauten in den erwähnten Strassenräumen nicht wesentlich in Erscheinung treten.“

Bisher Art. 6 Abs. 5

Bisher Art. 5 Abs. 5 Vergrösserung der max. Fläche von 10 m² auf 20 m²

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
<p>2. Grundmasse für Neubauten</p> <p>Art. 7 Grundmasse für Neubauten</p> <p>1 Nutzungsziffer für Neubauten</p> <p>Sofern auf der gleichen Parzelle Neubauten dürfen die Gesamtnutzfläche gemäss Abs. 2 zusammen mit bestehenden bzw. Ersatzbauten Neubauten errichtet werden, dürfen sie zusammen in den Voll- und Dachgeschoss die Gesamtnutzfläche gemäss Abs. 2 nicht überschreiten. Flächen in rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO müssen nicht angerechnet werden.</p> <p>2 Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>In der Kernzone A (KA) beträgt die zulässige GNf 35 % der massgeblichen Grundfläche anrechenbaren Landfläche. In der Kernzone B (KB) beträgt die zulässige GNf 70 % der massgeblichen Grundfläche anrechenbaren Landfläche, davon ist 80% mindestens 50% für gewerbliche Nutzung bestimmt.</p> <p>3 Geschosshöhe</p> <p>Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.</p> <p>4 Untergeschosse</p> <p>Es ist kein anrechenbares Ein Untergeschoss ist im Rahmen von Art. 32 zulässig.</p> <p>5 Gebäudeausmasse</p> <p>Die Gebäudelänge beträgt in den Kernzonen höchstens 24 m und die Gebäudetiefe 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,5 m. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.</p> <p>6 Grundabstände</p> <p>Innerhalb der Baubereiche gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4,5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m. Ferner gelten die Bestimmungen gemäss Art. 27 bis 29 BZO.</p>	<p><i>Durch die Befreiung der rot bezeichneten Gebäude von der Anrechnung an die Gesamtnutzfläche wird ein indirekter Anreiz zur Umnutzung geschaffen.</i></p> <p><i>In der Kernzone B wird der min. Gewerbeanteil heruntersetzt.</i></p> <p><i>Die Topographie in den Kernzonen erlaubt keine anrechenbaren Untergeschosse ohne unerwünschte Abgrabungen.</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung mit Hinweis auf generelle Abstandsregelungen.</i></p>

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
<p>3. Weitere gemeinsame Bestimmungen</p> <p>Art. 8 Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Erscheinung der Bauten</p> <p>Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, der Bauten Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.</p> <p>Art. 9 Dachgestaltung</p> <p>1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit Ziegeleindeckung und beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.</p> <p>2 Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen. Im Plan bezeichnete Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>4 Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist. Die maximale Frontfläche beträgt für Giebellukarnen 2 m² 2,5 m², für Schleppgauben 2 m² 2,5 m² bei einer Fronthöhe von 1,0 m.</p> <p>5 In der Dachfläche liegende Fenster sind nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0,3 m² 0,40 m² Glaslichtfläche zulässig. Im zweiten Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.</p> <p>6 Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt nicht grösser als 10 % je Dachflächenansicht sein.</p> <p>Art. 10 Abbrüche</p> <p>1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Der Abbruch ist vorbehaltlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Erhöhung erlaubt den Einbau eines weiteren Standardfensters das eine Glaslichtfläche von 0,36 m² aufweist.</i></p> <p><i>Ergänzung Hinweise:</i> <i>„Unter Dachflächenansicht wird die senkrechte Projektion der Dachfläche verstanden.“</i></p>

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
<p>Art. 11 Umgebung</p> <p>1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.</p> <p>2 Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei sind chaussierte, gepflasterte und asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abzuwechseln.</p> <p>3 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Sie sind als Streuobstwiesen zu gestalten. Querende, chaussierte Fusswege sind zulässig, Sitzplätze und dergleichen sind nicht zulässig.</p> <p>4 Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Baumgärten und wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.</p> <p>5 Die notwendigen Fahrzeugabstellplätze sind sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Sie sind möglichst in Gebäude zu integrieren. Dieses gilt insbesondere bei der Umnutzung bestehender Ökonomiebauten, bei denen die Integration in den Ökonomietrakt erfolgen soll.</p> <p>6 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>7 Für die Begrünung sind einheimische, standortgebundene und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.</p>	<p><i>Auch bei den nicht bezeichneten Gartenbereichen soll ein stärkerer Fokus auf die ortsüblichen Vorgartenstrukturen gelegt werden.</i></p> <p><i>Die im Kernzonenplan bezeichneten Baumgärten sind heute im Ortsbild nur noch als Freiräume erkennbar. Daher werden diese Bereiche in Freiräume umbenannt.</i></p> <p><u>Ergänzung Hinweise:</u> <i>Das Ziel Streuobstwiese soll mit der Erhaltung bzw. Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen erreicht werden.</i></p> <p><i>Fordert die Integration von Abstellplätzen in Gebäude.</i></p> <p><i>Es wird sichergestellt, dass die Qualität der Umgebungsgestaltung in die Beurteilung einbezogen werden kann.</i></p>

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
<p>Art. 12 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	
<p>Art. 13 Reklameanlagen</p> <p>1 Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen.</p> <p>2 Nicht gestattet sind :</p> <p>- das Anbringen von ständigen allgemeinen Reklame- und Plakatwänden-Reklamen über einer Grösse von 0,5 m² sowie</p> <p>Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund.</p>	<p><i>Regelungen über die Reklameanlagen werden gelockert. Damit sind grössere Reklameanlagen möglich, als bisher, es wird jedoch explizit die gute Einordnung in das Strassenbild und in die Hausfassade gefordert.</i></p>
<p>Art. 13 bis Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>1 Wenn das Fachgremium zustimmt, darf bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.</p> <p>2 Festzuhalten ist an:</p> <p>a) Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Diese dürfen nicht weiter reduziert werden, als es die Bestimmungen des PBG zulassen.</p> <p>b) der maximal zulässigen GNF gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO.</p> <p>c) der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen. Soweit der Kernzonenplan keine Abweichung vorschreibt, darf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht werden, wenn gleichzeitig auf 1 Dachgeschoss verzichtet wird.</p> <p>d) Schrägdächern auf Hauptgebäuden.</p> <p>e) der Stellung und den Aussenmassen rot bezeichneter Gebäude, vorbehaltlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO.</p> <p>3 Das Fachgremium wird durch den Gemeinderat eingesetzt und besteht aus maximal 2 Vertretern des Gemeinderats, mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen und der Leitung des Bauamtes.</p>	<p><i>In der Kernzone können Abweichungen von den Bestimmungen in Einzelfällen zu besseren Lösungen führen. Daher sollen Erleichterungen eingeführt werden.</i></p>

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
<p>Art. 13^{ter} Gestaltungsplanpflicht</p> <p>1 Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Grundstücken dürfen neue Hauptgebäude nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden.</p> <p>2 Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.</p>	
<p>Art. 14 – 26</p> <p>betreffen nicht die Kernzonen und sind ohne Änderungen</p>	

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	
<p>Art. 27 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Fassade. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebliche Fassade für den grossen Grundabstand.</p> <p>2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	
<p>Art. 28 Mehrlängenschlag</p> <p>In den Kernzonen, in den Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil wird für mehr als 18 m lange Fassaden zum Grundabstand ein Mehrlängenabstand hinzugerechnet; er beträgt in den Zonen KA, KB, W1 L, W1 D, W2, W3 und WG3 1/5, und in den Zonen W4 und WG4 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Er gilt in den Kernzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse.</p>	
<p>Art. 29 Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss</p> <p>In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Gebäudehöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.</p>	
<p>Art. 30 Abweichungen von den Grundabständen</p> <p>Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.</p>	
<p>Art. 31 Geschlossene Überbauung</p> <p>1 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Gebäude ist der Grenzbau zulässig. Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gesamtgebäuelänge erlaubt.</p> <p>2 Besondere Gebäude im Sinne von Art. 34 werden nicht mitgerechnet.</p>	

BZO inkl. Änderungen	Bemerkung
Art. 32 Unterge- schosse	<i>Redaktionelle Anpas- sung</i>
1 In Hanglagen der Kernzonen sowie der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt.	
2 Wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig.	
3 Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.	
Art. 33 – 40	betreffen nicht die Kernzonen und sind ohne Änderungen



Kernzonenplan «Schwerzenbach»

Teilrevision
Kernzonenplan 1:1'000

Fassung für die Gemeindeversammlung
13. März 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Für die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....
T. Weber

.....
K. Rüttsche

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....
BDV Nr.

Inkraftsetzung publiziert am:

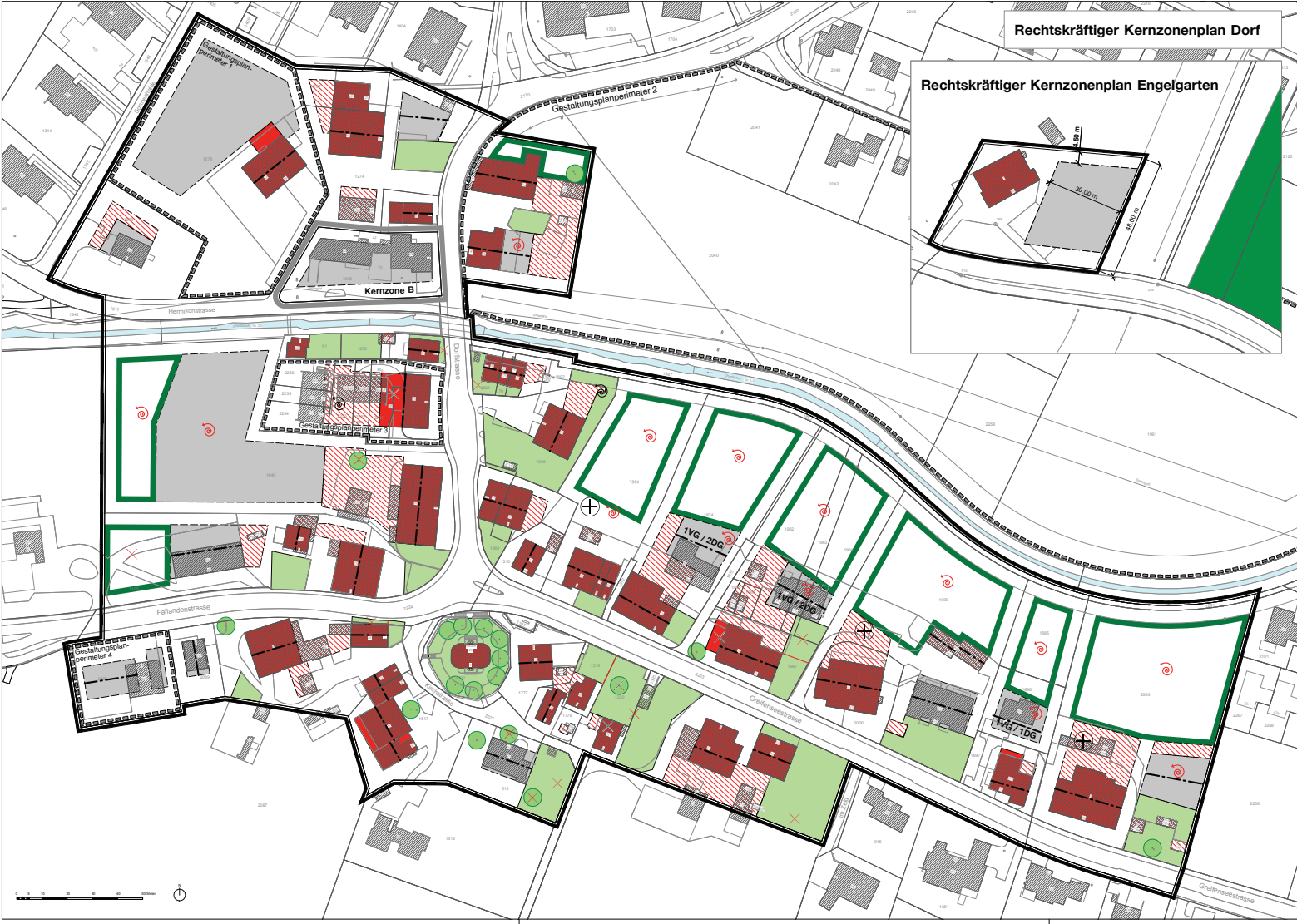
PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTBAU ENTWICKLUNG
OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 28902_05A_170315_KZR.vwx
[Revisionsplan 1:1000]
Layout-Ebene:
Grundlage: 28902_29A_160120_AVDaten.dxf
Datenherkunft: Amtliche Vermessung

Festlegungen	Art. BZO
	Perimeter Kernzone A Art. 7 Abs. 2
	Perimeter Kernzone B Art. 7 Abs. 2
	rot bezeichnete Gebäude Art. 5 Abs. 1
	Baubereich A (Abweichungen von der max. zulässigen Geschosshöhe gemäss Planeintrag) Art. 6 Abs. 2
	Baubereich B (Abweichungen für bestehende Gebäude an Hauptgebäude- orten, BZO-Art. 6.4 gemäss Planeintrag) Art. 6 bis
	Gestaltungsplanpflicht Art. 13 ^{ter}
	Gartenbereiche Art. 11 Abs. 1
	wichtige Einzelbäume Art. 11 Abs. 4
	Baumgärten Art. 11 Abs. 4
	Freiräume (Neue Festlegung) Art. 11 Abs. 3
	vorgeschriebene Firstrichtung Art. 9 Abs. 2

Orientierender Inhalt

	Bestehende Gebäude
	Formelle Schutzobjekte
	Inventarisierte Objekte
	Wald
	Gewässer
	Uferstreifen gem. Übergangsbestimmungen GSchV
	Schmutzwasserleitung mit > 1000 mm Durchmesser (und Spezialbauwerk)
	Bemassung
	Zur Revision vorgesehen (Bezeichnet auf rechtskräftigem Plan)
	Neuer Perimeter (Bezeichnet auf rechtskräftigem Plan)
	Veränderung Perimeter
	Gestaltungsplanperimeter Nr. 1: Privater Gestaltungsplan "Haus zum Wiesenthal" Nr. 2: Privater Gestaltungsplan "Schlossacker" Nr. 3: Privater Gestaltungsplan "Dorfstrasse" Nr. 4: Privater Gestaltungsplan "Fällandenstrasse"





Gemeinde Schwerzenbach
Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

**Teilrevision
Kernzonenplanung**

**Fassung für die Genehmigung
26. Juli 2017**

Von der Gemeindeversammlung festge-
setzt am:

23. Juni 2017

Für die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

T. Weber

Der Gemeindegemeinschafter

K. Rütsche



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinderat Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

vertreten durch:

Thomas Weber, Gemeindepräsident

Esther Borra, Hochbau- und Liegenschaftenvorständin

René Iten, Tiefbau- und Werkvorstand

Karl Rüttsche, Gemeindeschreiber

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

INHALT

1 Einleitung	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Öffentliche Auflagen	4
1.3 Ergebnis der Anhörung	4
2 Ergebnis öffentliche Auflage	5

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren Der Gemeinderat von Schwerzenbach hat mit Beschluss vom 20.6.2016 die Teilrevision der Kernzonenplanung zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet und die Gemeindekanzlei beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen.

Am 12. Dezember 2016 beschloss der Gemeinderat eine zweite öffentliche Auflage.

1.2 Öffentliche Auflagen

2 öffentliche Auflagen Die Publikation der ersten öffentlichen Auflage erfolgte am 1. Juli 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich, die Publikation der zweiten am 6. Januar 2017.

Die Unterlagen konnten vom 1. Juli 2016 bis am 29. August 2016 und vom 6. Januar 2017 bis am 6. März 2017 während jeweils 60 Tagen auf der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schwerzenbach eingesehen werden.

Drei Einwendungen in 1. öffentlicher Auflage Innerhalb der ersten Auflagefrist sind insgesamt drei Einwendungen eingegangen. Zwei davon wurden teilweise und eine nicht berücksichtigt.

Keine Einwendung in 2. öffentlicher Auflage Innerhalb der zweiten Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Anonymisiert Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

1.3 Ergebnis der Anhörung

Adressaten Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden zu einer Stellungnahme zur Vorlage eingeladen.

Innerhalb der Frist sind drei Stellungnahmen eingegangen. Da die Vorlage die ortsplanerischen Interessen der Nachbargemeinden nicht tangiert, wurden keine Anträge gestellt.

2 ERGEBNIS ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Nr.	Inhalt der Einwendung	Behandlung der Einwendung
1	<p>Vergrösserung der zulässigen Dachaufbauten (Art. 9 Abs. 4)</p> <p><u>Antrag:</u> Die maximale Frontfläche sei auf 3,0 m² und die maximale Fronthöhe von Schleppgauben auf 1,2 m zu erhöhen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Einhaltung der Wärme- und Schalldämmmassnahmen bedinge heute eine stärkere Isolation, was einen grossen Teil der Aufbauten beanspruche und die notwendige Belichtung der dahinterliegenden Räume schmälere.</p>	<p>Antrag teilweise berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Dem Antrag wird teilweise entsprochen, indem die maximale Frontfläche statt auf 2,0 m² neu auf 2,5 m² festgelegt wird. Von einer Vergrösserung um 50% und einer Erhöhung der Fronthöhe wird abgesehen, weil dadurch die Dachaufbauten in Relation zur Dachfläche zu gross würden und damit die erhaltenswerte Dachlandschaft verändert würde.</p>
2	<p>Zusammensetzung des Fachgremiums (Art. 13^{bis} Abs. 3)</p> <p><u>Antrag:</u> Art. 13^{bis} Abs. 3 sei wie folgt zu ergänzen: Das Fachgremium wird durch den Gemeinderat eingesetzt und besteht aus maximal 2 Vertretern des Gemeinderats, mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen, <i>wovon ein Vertreter des Heimatschutzes</i> und der Leitung des Bauamtes.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Beizug des Fachgremiums betreffe grundsätzlich Fragen des Ortsbildes und damit das Kerngebiet des Heimatschutzes. Sei ein Vertreter dieser Organisation von Anfang an dabei, sei die Wahrscheinlichkeit für Einsprachen kleiner. Dadurch könnten Kosten und langwierige Einspracheverfahren umgangen werden.</p>	<p>Antrag teilweise berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die Mitwirkung einer Vertreterin oder eines Vertreters des Heimatschutzes ist denkbar, wenn sie dafür qualifiziert ist und sich für die Mitarbeit im Fachgremium eignet. Die Gemeinde ist gerne bereit, Kandidatinnen und Kandidaten des Heimatschutzes zu prüfen und ggf. in das Fachgremium zu berufen.</p> <p>Die verlangte Anpassung in der BZO, wonach der Heimatschutz zwingend im Gremium vertreten sein muss, ist aber nicht zweckmässig und bleibt deshalb unberücksichtigt.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Behandlung der Einwendung
3	Streichung Fachkommission (Art. 13^{bis})	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Der Art. 13^{bis} BZO betreffend Fachgremium sei zu streichen.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit der heutigen Vorgehensweise, wonach Ausnahmegewilligungen vom Bauvorstand resp. vom Gemeinderat in Absprache mit den zuständigen kantonalen Ämtern erteilt werden, seien gute Resultate erzielt worden. Mit dem Fachgremium würden der Bauherrschaft unnötigerweise Mehrkosten und Verzögerungen auferlegt, da der Gemeinderat und die jeweilige Fachstelle des Kantons die Eingaben ohnehin (inkl. Ausnahmegewilligung) prüfen müssen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Vorlage zielt unter anderem darauf ab, zeitgemässen und modernen Wohnungsbau zu begünstigen. Abweichungen bspw. zur Dachgestaltung, zum Erscheinungsbild oder zur Stellung der Gebäude (Baubereich A) können diese Bestrebungen unterstützen. Mögliche Abweichungen sind projektspezifisch und können deshalb nicht im Detail beschrieben werden. Damit trotz der angestrebten Flexibilisierung die Qualität in der Kernzone gesichert werden kann, ist ein Fachgremium erforderlich. Es hat zu beurteilen, ob ein Vorhaben mit Abweichungen zu den Kernzonenbestimmungen einer besonders guten Gestaltung entspricht und es sich ins Ortsbild zu integrieren vermag.</p> <p>Eine Beurteilung durch das Fachgremium ist keine Pflicht, weshalb durch den in Frage gestellten Artikel für Bauherren nicht zwingend Mehrkosten und Verzögerungen entstehen. Werden bewusst Abweichung zu den Kernzonenbestimmungen beantragt und ist dadurch eine Beurteilung durch das Fachgremium erforderlich, dürfen die damit verbundenen Vorteile Mehrkosten und allfälligen Verzögerungen aufwiegen.</p> <p>Der Vorteil des Artikels 13^{bis} mit einer Beurteilung durch das Fachgremium besteht darin, dass Abweichungen im Rahmen der BZO bewilligt werden können. Damit können gegenüber heute rekursanfällige Ausnahmegewilligungen vermieden werden.</p>

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

- **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Revision Kernzonenplan und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung
Bekanntmachung des Inkrafttretens
Öffentliche Auflage**

Schwerzenbach. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 22.11.2017 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Schwerzenbach mit Beschluss vom 23. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 7. März 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision des Kernzonenplans sowie der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Schwerzenbach

00230863