Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0293 / 21

vom 7. Juni 2021

Referenz-Nr.: ARE 21-0293

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Verlängerung Planungszone «Bahnhof Schwerzenbach» – Festsetzung

Gemeinde **Schwerzenbach**

Massgebende Unterlagen
- Plan Mst. 1: 5'000, datiert 23. März 2018, Gebiet «Bahnhof Schwerzenbach»
- Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 1. März 2021

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 513 vom 3. Mai 2018 setzte die Baudirektion für das Gebiet Bahnhof Schwerzenbach eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest.

Dieser Beschluss wurde am 1. Juni 2018 öffentlich bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 26. März 2018 hat der Gemeinderat Schwerzenbach die Baudirektion ersucht, die Planungszone «Bahnhof Schwerzenbach» im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre bis zum 31. Mai 2023 zu verlängern.

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Seit Festsetzung der Planungszone Bahnhof Schwerzenbach hat sich die Gemeinde Schwerzenbach darum bemüht, für das Gebiet Bahnhof die planungsrechtlichen Grundlagen zu erarbeiten. Der Gemeinderat Schwerzenbach hat vom Schlussbericht vom 13. April 2018 zur Vertiefungsstudie der Gemeinden Volketswil – Schwerzenbach mit Beschluss Nr. 101 vom 17. April 2018 zustimmend Kenntnis genommen. Das gestützt auf diese Vertiefungsstudie erarbeitete kommunale Raumentwicklungskonzept (REK) und das kommunale Gesamtverkehrskonzept (GVK) vom 4. Juli 2019 hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 177 vom 19. August 2019 genehmigt.

Für die Gesamtrevision der Ortsplanung bewilligte die Gemeindeversammlung vom 22. November 2018 einen Kredit von Fr. 300'000.

Die Entwürfe des kommunalen Richtplans Verkehr vom 9. Oktober 2020 und die Parkplatzverordnung (PPV) vom 13. Oktober 2020 wurden vom Gemeinderat mit Beschluss vom 26. Oktober 2020 zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese beiden

Vorlagen sollen zusammen mit der Vorlage über den Mehrwertausgleich der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021 zur Genehmigung unterbreitet werden.

Die Vorbereitungsarbeiten zur Gesamtüberarbeitung der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind in der Zwischenzeit ebenfalls fortgeschritten. Aufgrund der aufwändigen, zeitintensiven und aufeinander aufbauenden Arbeitsschritte für diese Revision schätzt die Gemeinde, dass von einem Zeitraum von mindestens 12 Monaten bis zur Festsetzung auszugehen ist. Sie beabsichtigt, die Vorlage im Sommer 2021 zu Handen der öffentlichen Auflage zu verabschieden und der Gemeindeversammlung im Frühling 2022 zur Festsetzung zu unterbreiten.

Der Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis zum 31. Mai 2021, ist somit nicht möglich. Mit der nach § 346 Abs. 3 PBG möglichen zweijährigen Verlängerung der Geltungsdauer der Planungszone sind die Planungsabsichten im Bahnhofgebiet zu sichern, damit bis zur Festsetzung der revidierten BZO durch die Gemeindeversammlung keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

Die Verlängerung der Planungszone ist unter Abwägung der sich stellenden Interessen geboten und verhältnismässig. Die Begründung der Gemeinde Schwerzenbach ist vor dem Hintergrund der laufenden Planungen im Bahnhofsgebiet bzw. zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Schwerzenbach nachvollziehbar. In Anbetracht der geschilderten Umstände ist ein Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis Ende Mai 2021, nicht möglich. Aus den genannten Gründen wird die Verlängerung der Planungszone um zwei Jahre als verhältnismässig und angemessen beurteilt. Dem Antrag zur Verlängerung der Planungszone kann entsprochen werden.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Schwerzenbach vom 1. März 2021 wird entsprochen und eine Verlängerung der Planungszone im Gebiet Bahnhof Schwerzenbach um zwei Jahre festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 513 vom 1. Juni 2018 festgesetzte Planungszone für das Gebiet Bahnhof Schwerzenbach wird um zwei Jahre, das heisst bis längstens 31. Mai 2023, verlängert.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 1. März 2021 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

Hinweis
Aufgrund der besonderen Lage gemäss Epidemiengesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (https://oerebdocs.zh.ch/).

Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt

- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
- der Gemeinde Schwerzenbach den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 1. März 2021 / Situationsplan vom 23. März 2018) aufzulegen;
- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.

V. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen

- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 1. März 2021 / Situationsplan vom 23. März 2018) aufzulegen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Schwerzenbach (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiter-organisation KBO)

VERSENDET AM - 7. JUNI 2021

Amt für Raumentwicklung

Für den Auszug:

Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0513 / 18

vom 3. Mai 2018

Referenz-Nr.: ARE 18-0513

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Planungszone Bahnhof Schwerzenbach - Festsetzung

Gemeinde **Schwerzenbach**

Massgebende Unterlagen
- Plan Mst. 1: 5'000, datiert 23. März 2018, Gebiet «Bahnhof Schwerzenbach»
- Gemeinderatsbeschluss vom 26. März 2018 mit Begründung für die Festsetzung einer Planungszone

Sachverhalt

Antrag Der Gemeinderat Schwerzenbach beschloss am 23. März 2018 für das Gebiet «Bahnhof Schwerzenbach» einen Antrag für die Festsetzung einer Planungszone von rund 18 Hektaren für die Dauer von drei Jahren. Mit Schreiben vom 23. März 2018 reichte die Gemeinde Schwerzenbach bei der Baudirektion des Kantons Zürich das Festsetzungsbegehren ein.

Begründung Der Gemeinderat Schwerzenbach begründet das Gesuch einer Planungszone damit, dass mit der Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Bahnhof Schwerzenbach» die notwendige Zeit für die planungsrechtliche Umsetzung, u.a. für die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, gewonnen und bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, gestützt auf § 346 PBG unterbunden werden können. Ohne Planungszone bestehe das Risiko, dass Baugesuche, die nicht den genannten Stossrichtungen entsprechen, bewilligt werden müssen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

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. Im Rahmen einer Gebietsplanung wurde das Potenzial für die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Raum Uster-Volketswil im Rahmen eines Masterplans 2050 untersucht. Im Zentrum standen dabei die Koordination der Siedlungsentwicklung zwischen den Gemeinden und die Abstimmung mit der übergeordneten Verkehrsplanung. Die wichtigsten Elemente wurden im Masterplan 2050 festgehalten, der sowohl von den beteiligten Gemeinden Uster, Greifensee, Volketswil und Schwerzenbach als auch vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt wurde. Der Masterplan gibt den langfristi-

gen Rahmen vor, wie sich der Raum der betreffenden Gemeinden entwickeln soll. Im Masterplan sind zwei grossflächige Pilotprojekte A und B bezeichnet. Im sehr vielseitig strukturierten Gebiet Volketswil – Schwerzenbach ist das Potential zur Steigerung der Siedlungskapazitäten zu untersuchen, wobei die qualitativen Aspekte zu berücksichtigen sind.

Gestützt auf die Vorgaben des Masterplans haben die Gemeinden Volketswil und Schwerzenbach im Jahr 2017/2018 gemeinsam eine gemeindeübergreifende Vertiefungsstudie erarbeitet. Der Entwurf wurde vom eingesetzten Begleitgremium anlässlich der Besprechung des Schlussberichtes vom 13. März 2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Vertiefungsstudie zeigt auf, wo welche ortsverträgliche Innenentwicklung angestrebt wird. Mittels einer städtebaulichen, funktionalen, verkehrlichen und freiräumlichen Gesamtbetrachtung wird für den gesamthaft rund 160 Hektaren umfassenden Planungsperimeter (Vertiefungsstudie) ein kohärentes Zukunftsbild entwickelt. Dieses zeichnet sich durch folgende Stossrichtungen aus:

- Bezeichnung wichtiger Freiräume und Elemente, die als übergeordnetes Grundgerüst für den Siedlungsumbau dienen.
- Begünstigung des Siedlungsumbaus mit der Schaffung baulicher Reserven in ausgewählten Gebieten im Sinne der Innenentwicklung.
- Stärkung des S-Bahnhofs Schwerzenbach in seiner Funktion als attraktive öV-Drehscheibe und Integration in die künftige Siedlungsstruktur.
- Führung der künftigen öV-Achse vom Flugplatzrand via Riedstrasse und Bahnhof Schwerzenbach in Richtung Industriestrasse Volketswil.

Die Umsetzung des Zukunftsbildes ist ab Mitte 2018 mit einer entsprechenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehen. Insbesondere in den Gebieten unmittelbar nördlich und südlich des Bahnhofs sowie im Übergangsbereich zur Industriestrasse sind die Erneuerung oder der Ersatz des Gebäudebestandes absehbar. Ferner soll die öV-Achse vom Flugplatzrand via Riedstrasse und Bahnhof in Richtung Industriestrasse durch den Perimeter führen. Um die Umsetzung der öV-Trasse gewährleisten zu können, ist eine entsprechende Raumsicherung mittels Baulinien vorzunehmen.

Die Festsetzung der Planungszone ist unter Abwägung der sich stellenden Herausforderungen geboten und verhältnismässig. Die Begründung ist nachvollziehbar und auch vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Planungen angezeigt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Für das Gebiet «Bahnhof Schwerzenbach», gemäss Plan Mst. 1:5'000, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan im Mst. 1:5'000 vom 23. März 2018 steht ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Schwerzenbach (unter Beilage von zwei Plänen)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)

VERSENDET AM - 3. MAI 2018

Amt für Raumentwicklung
Für den Auszug:

Amt für Raumentwicklung

Gemeinde Schwerzenbach
Kanton Zürich

Planungszone Bahnhof Schwerzenbach

Plan 1:5'000 **23. März 2018**

Antrag des Gemeinderats vom: 26.3.2018

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident: T. Wehr

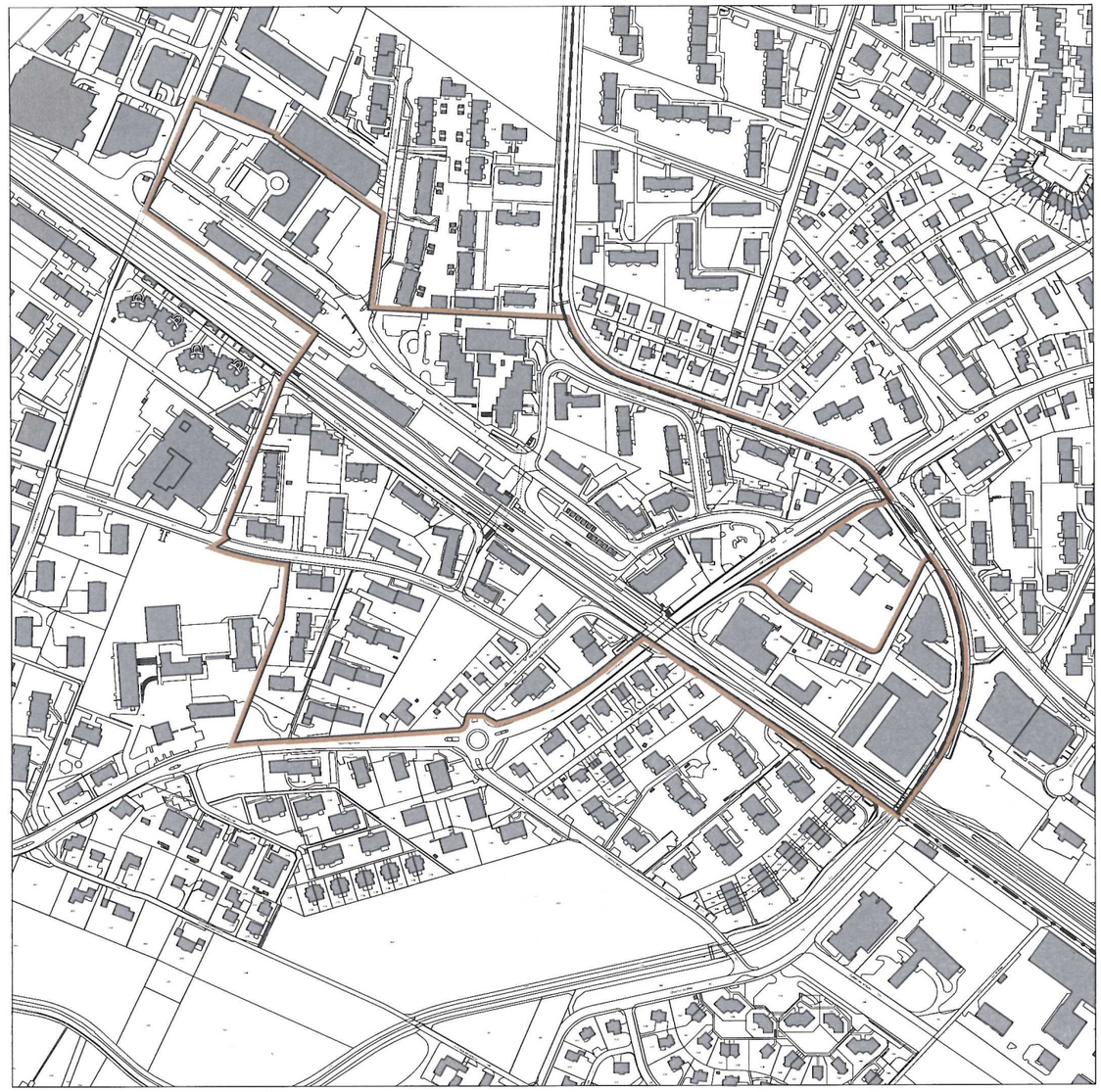
Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion festgesetzt am:

03. Mai 2018

BDV Nr. 0513/18

Für die Baudirektion:



Legende

- Perimeter Planungszone (170'992 m²)
- Gemeindegrenze

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

Dokument: 28803_05A_180323_Planungszone .vwx
Layoutebene: 1 [Planungszone]
Grundlage: 25754_13A_170217_AV-Grundlage

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

Planungszone Bahnhof Schwerzenbach Festsetzung

Schwerzenbach. Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 03.05.2018 verfügt:
I. Für das Gebiet «Bahnhof Schwerzenbach», gemäss Plan Mst. 1:5000, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
II. Der Plan im Mst. 1:5000 vom 23. März 2018 steht ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.
III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
Amt für Raumentwicklung

00238375