



### Information Raumplanung/Verkehrsplanung/neue Bauzonenordnung (BZO)

Liebe Vereinsmitglieder

Wahrscheinlich haben Sie wahrgenommen, dass derzeit für die Einwohnergemeinde Schwerzenbach ein grosser Planungsprozess mit dem Ziel läuft, die *Verkehrsplanung/ Verkehrsrichtplan* und die *Raumplanung/Bauzonenordnung* anzupassen. Die neuen Ordnungen sollen noch im 2021 zur Abstimmung gelangen. Die AWS hat im *Begleitgremium* mitgewirkt, das sich periodisch zu den Arbeiten und Vorschlägen des eingesetzten professionellen *Planungsteams* äussern konnte.

Es ist Zeit, Sie, liebe Vereinsmitglieder, über den laufenden Prozess und die vorliegenden Vorschläge zu informieren. Wir sind sicher, dass die ganzen Planungen sehr wohl einen Einfluss auf die **Wohnlichkeit** in unserer Gemeinde haben werden. Die Weichen für die Zukunft werden heute gestellt. Fehlentwicklungen lassen sich später kaum mehr korrigieren.

**Nachfolgend finden Sie eine kurze Zusammenfassung des heutigen Planungsstands. Auch erhalten Sie als Beilage die letzte Präsentation der aktuellen Vorschläge des Planungsteams zur neuen BZO.**

Wir empfehlen Ihnen diese Unterlage zum Studium. Urteilen Sie selbst.

Zudem: Nehmen Sie bitte die Möglichkeiten und Ihre Rechte wahr, sich persönlich zu informieren und zu äussern (z.B. kommende Veranstaltungen oder Auflage auf der Gemeinde resp. im Internet). Es besteht die Möglichkeit, dass der weitere Prozess Corona-bedingt nunmehr schriftlich ablaufen wird.

---

*Planungsteam*: Vertreter Gemeinde und professionelles Team (Städtebauer, Architekten, Verkehrsplaner); beauftragt vom Gemeinderat Schwerzenbach

*Begleitgremium*: Grundstückeigentümer resp. deren Interessenvertreter (Mehrheit!), Vertreter von Parteien und Vereinen und wenige Einzelinteressenten. Für die AWS waren Jürg Furrer und Thomas Aepli beteiligt.

#### *Historie und Zeitplan:*

2017: erste Diskussionen, öffentliches Forum

2017-2020: Workshops mit dem Begleitgremium, öffentliche Foren

2020/Juni: Unterlagen zum *kommunalen Verkehrsrichtplan* und zur *neuen Parkplatzverordnung* liegen vor. Diese sollen demnächst öffentlich aufgelegt werden (die Infoveranstaltung vom 4. Nov. 2020 wurde Corona bedingt abgesagt).

2020/September: Das Begleitgremium wird über den aktuellen Planungsstand betreffend neue *Bauzonenordnung (BZO)* informiert. Das Ergebnisprotokoll dazu wird am 11. Nov. verteilt. Die Präsentation hierzu senden wir Ihnen in der Beilage und kommentieren sie im nachstehenden Absatz.

2021: Abstimmungen sind geplant: Juni: für den Verkehrsrichtplan; Ende 2021 für die BZO

## **Kommunaler Verkehrsrichtplan (VRP)**

Der neue kommunale Verkehrsrichtplan und die neue Parkplatzordnung werden im November 2020 öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Meinung des Begleitgremiums dazu kann zusammengefasst werden: Wir wollen keine Zunahme des motorisierten Verkehrs. Schwerzenbach strebt Tempo 30 auf dem gesamten Gemeindegebiet inkl. Kantonsstrassen an. Nicht-motorisierter Verkehr soll priorisiert und dafür zusätzliche Trassen geschaffen werden.

Die AWS hat dahingehend Einfluss genommen, dass wir Schleichverkehr in den Quartieren verhindern und den nicht motorisierten Verkehr fördern wollen. Zudem haben wir angeregt, einige Artikel klarer und schärfer zu formulieren.

## **Neue Bauzonenordnung (BZO)** siehe Präsentation in der Beilage

Schwerzenbach liegt gemäss dem kantonalen Raumplanungskonzept im Perimeter der Handlungsräume «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften», welche verdichtet werden sollen. Folgende Kopfzahlen (Wohnen und Arbeiten im Planungsperimeter Schwerzenbach / Hegnau) wurden vom Planungsteam als Basisannahmen genannt: heute 11'200 hin zu 18'800 (+68%); Frequenz Bahnhof SB: heute 13'600/Tag hin zu 20'000/Tag (+47%).

Der Prozess zur Anpassung der BZO wurde unter das Motto gestellt „Der Siedlungsumbau ist wichtig und findet auch in Zukunft statt – es stellt sich hier die Frage, wie er gesteuert und gewinnbringend genutzt werden kann, um eine möglichst qualitativ hochstehende Entwicklung möglich zu machen.“ Zu folgenden Themen wurde im Begleitgremium die Meinung zur Stossrichtung abgefragt: Siedlungsumbau, Freiraumgerüst, Zentrumscharakter und Mobilität, und es wurden Inputs hierzu entgegen genommen. Aus der ersten Vertiefungsstudie wurden ein Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) und ein Raumentwicklungskonzept (REK) generiert, daraus wiederum der *Verkehrsrichtplan* und ein *Entwurf für die neue BZO* abgeleitet.

Das Planungsteam hat dem Begleitgremium im Juni 2020 seine Studienergebnisse zum Verkehrsrichtplan und im September 2020 zur Änderung der BZO präsentiert, siehe Beilage: Auszug aus der Präsentation vom 22. September.

### **Die Vertreter der AWS haben im ganzen Prozess folgende Hauptanliegen vertreten:**

Der Charakter von Schwerzenbach darf nicht grundlegend verändert werden. Wir wollen keine Schlafstadt werden. Wohnlichkeit ist ein wichtiges Thema, dem aber im ganzen Prozess viel zu wenig Beachtung geschenkt wurde. Welche Konsequenzen ergeben sich für das soziale Gefüge? Beim Freiraumkonzept wurde die Chance in den Vordergrund gestellt, den Lauf des Chimlibach wesentlich aufzuwerten.

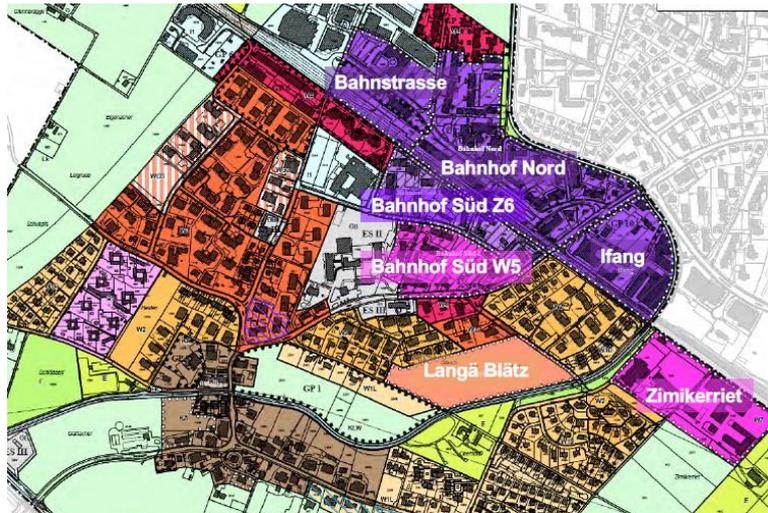
Wir haben mehrfach angeregt, dass das Planungsteam für die BZO mit Fachleuten im Bereich Soziales aufgewertet und die Planung ernsthaft auf diesen Sektor auszuweiten seien.

### **Diskussion des aktuellen Planungsstands:**

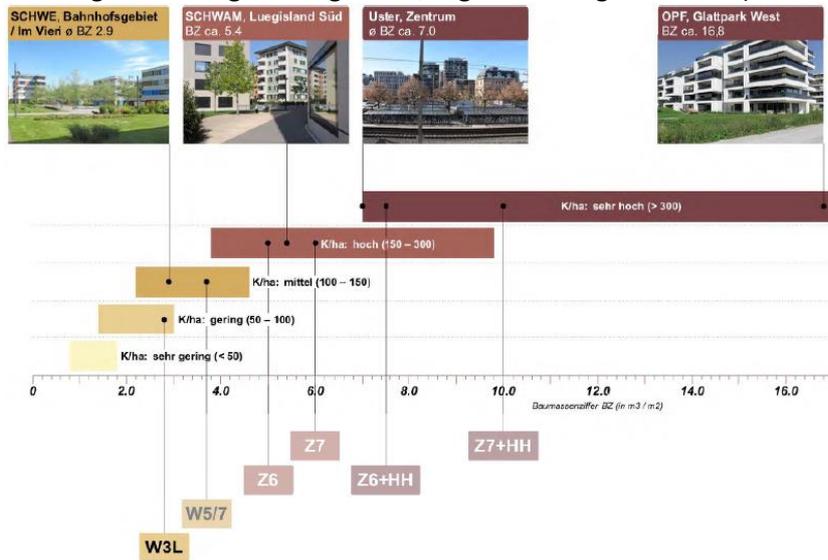
Die zur Umzonung resp. Verdichtung vorgeschlagenen Gebiete ersieht man aus dem folgenden Bild.

Die Ausnützungsziffer soll in den folgenden Gebieten deutlich erhöht werden, was zu mehr Köpfen/ha führt:

- Bahnstrasse West, Bahnhof Nord und Ifang (Zone Z7 resp. Z7+HH)  
→ Umzonung von Wohnzone/Gemischtnutzung W4/WG4 in Zentrumszone Z7 resp. Z7+HH
- Bahnhof Süd1 (Zone Z6 resp. Z6+HH)  
→ Umzonung von Wohnzone W4 in Zentrumszone Z6 resp. Z6+HH
- Bahnhof Süd2 (Wohnzone W5) → Aufzonung von W3/W4 zu W5
- Zimikerriet (Wohnzone W7) → Umzonung von Industriezone I1 in Wohnzone W7
- Langä Blätz (Wohnzone W3L) → Aufzonung von W1L zu W3L



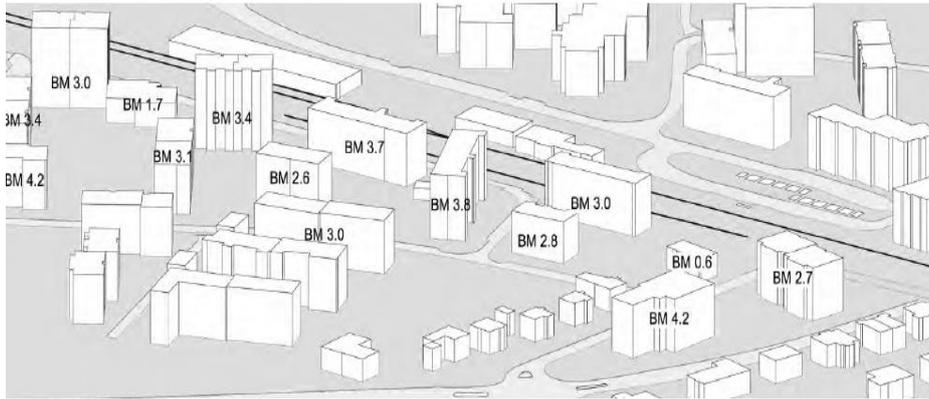
Werden dann die zulässigen Nutzungen voll genutzt, ergibt sich folgendes Bild (Folie 39):



Die im Bild oben eingebauten Fotos verdeutlichen, wie man sich eine solche Ausnützung in etwa vorstellen muss. Beispiel Z6+HH (Zentrumszone Z6 mit Hochhäusern): Die Bebauung würde mit bis zu 350 Köpfen/ha mindestens so dicht wie im neuen Bahnhofgebiet von Uster. Zum Bereich Z7+HH muss man sich den Glattpark Opfikon als Vergleich nehmen.

Im Begleitgremium wurde votiert, dass, sobald die BZO so in Kraft treten würde, rasch Neubauten mit der neu zugelassenen maximalen Ausnützung entstehen würden (nicht erst allmählich mit Planungshorizont 2035+). Die „Wohnlichkeit“ kommt so sicher zu kurz. Ob ein ausgewogenes Verhältnis Wohnen/Arbeiten erreicht wird, ist fraglich.

Eine Visualisierung zeigt, wie sich die in den Zonen südlich (Gebiet 1) und nördlich (Gebiet 2) der Bahnlinie dann möglichen Hochhäuser von 40m Höhe (Gebiet 1) resp. 60m Höhe (Gebiet 2) präsentieren könnten (vgl. Folien 13 und 28). Zum Vergleich: 40m Höhe haben die neuen Hochhäuser an der Europaallee in Zürich, 62m hoch ist das bekannte Hochhaus Lochergut in Zürich.



Das Planungsteam nahm als Argumente für Wohnlichkeit in ihre Betrachtung auf:

- Parkanlage im Gebiet Bahnhof Süd: heutiges Wiesland mit Obstbäumen im Besitz der Gemeinde in der Verlängerung des südlichen Zugangs zur Bahnhof Personenunterführung.  
→ Diese gute Idee ist leider aus dem aktuellen Planungsstand nicht mehr ersichtlich (innerhalb Gebiet Bahnhof Süd2). Das Parkgebiet sollte als Freihaltezone deklariert werden.
- Freiraumkonzept Chimlibach: Die Idee ist, dem Chimlibach wieder mehr Raum zu geben und dessen Ufer besser erlebbar zu gestalten (Beispiel Chriesbach, Dübendorf).  
→ Leider ist auch hier soweit kein positiver Einfluss auf die neue Zonenordnung auszumachen.
- Quartierschwerpunkt Gfenn/Bahnhofstrasse (3 Gebäude im Privatbesitz beim Spar): Die Notwendigkeit von vielfältig nutzbaren Schwerpunkten/Treffpunkten für die Bevölkerung wurde erkannt.  
→ Es erfordert viel Engagement, ein solches Zentrum gemeinsam mit verschiedenen Akteuren zu entwickeln. Das Anliegen ist bislang völlig unverständlich umgesetzt. In dieser Zone (nur in dieser) soll ein Baumassebonus „Bonus für publikumsorientierte Nutzung im EG“ gelten, was in etwa einem zusätzlichen Stockwerk entspricht, ohne dass irgendwo entsprechender Freiraum/ Aussenraum für die angedachte Nutzung durch die Allgemeinheit, noch eine Anbindung an andere Anlagen wie Park, Spielplatz, Restaurationsbetrieb, etc. besteht.  
Ein früher in Betracht gezogener Standort für einen Quartierschwerpunkt im Zimikerriet nahe beim Chimlibach wurde aus der Planung gestrichen.
- Zwei Parzellen (Nr. 1594 im Besitz der Gemeinde und 1442) südlich des Fussballplatzes bis zur Schossackerstrasse sollen von „Freihaltezone“ in „Erholungszone“ umgezont und für eine allfällige Erweiterung der Fussballanlage genutzt werden.

Zurückkommend auf das eingangs genannte Zitat ist die Frage zu stellen: Ist ein derart eingreifender Siedlungsumbau wirklich nötig und wünschenswert? Wird der Siedlungsumbau gemäss dem aktuellen Vorschlag gewinnbringend für die Mehrheit der Bevölkerung genutzt? Welches ist der Mehrwert für die Bevölkerung? Sieht so „eine möglichst qualitativ hochstehende Entwicklung“ aus?

Wir Vertreter der AWS betrachten es als störend, dass der Gemeinderat gemäss der neuen BZO diverse Boni zur wesentlichen Erhöhung der Baumasse sprechen kann, aber kaum Handhabe erhält, die Wohnqualität zu verbessern (Boni sind nur für energetisch und gestalterisch „vorbildliche“ Planungen vorgesehen; Ausnahme Quartierschwerpunkt Gfenn-/Bahnhofstrasse siehe oben).

Wohnlichkeit: Punkto Wohnlichkeit ist kein positiver Nutzen auszumachen; auch zu wenige Bemühungen für die Belebung der sozialen Strukturen. Schwerzenbach steht in Gefahr, noch zunehmend zur Schlafstadt zu werden. Eine derartige Verdichtung, und das in kurzer Zeit, ist bekanntlich geeignet, verschiedene Probleme im sozialen Bereich zu verstärken wie erhöhter Dichtestress generell und speziell am Bahnhof, Mehrverkehr, allenfalls Nebenerscheinungen wie Littering und Kriminalität. Die neue BZO bietet auch Raum, das heutige gute Verhältnis von Wohnen/Arbeiten deutlich in Richtung Wohnen zu verschieben. Investoren warten genau darauf.

Monetär: Jegliche Modellrechnungen zur monetären Auswirkung fehlen soweit. Einerseits sind Erträge aus Mehrwertabschöpfungen heute offenbar nicht kalkulierbar, andererseits erfolgt aber auch nicht einmal eine grobe Abschätzung der Kostenfolgen für Erweiterungen der Infrastrukturen, geschweige denn der Auswirkungen auf den Steuersatz.

Etappiert: Auf unseren Vorschlag, die ganze Umzonung zwecks massvollem, geordnetem Wachstum in Zeitabschnitten aufzuteilen, fehlt die Antwort resp. Modellrechnungen, welche Teil-Aufzonungen welchen Effekt bringen würden.

Nebenbei: Wir haben Grund zur Vermutung, dass die Gemeinde Volketswil eine Verdichtung vor allem südlich der Autobahn vorsehen wird. Es könnten also auch unmittelbar nördlich des Chimlibach wesentlich verdichtete Zonen entstehen, was den Druck auf das Bahnhofgebiet Schwerzenbach zusätzlich erhöht.

## **Fazit zum aktuellen Planungsstand (Sicht AWS)**

Die Vertreter der AWS kommen zu folgenden Schlüssen:

- Grundsätzlich ist gegen die Planung nichts einzuwenden, wenn dadurch eine gesteuerte qualitativ hochstehende Raumentwicklung ermöglicht wird. Der verfolgte momentan populäre Ansatz mit einem Planungsteam und einem Begleitgremium wird begrüsst, wenn darunter auch eine Mitwirkung der Wohnbevölkerung verstanden wird.
- Der Entwurf des *Verkehrsrichtplans* versucht, die bestehenden Sachzwänge bestmöglich zu regeln; i.e. Schwerzenbach wehrt sich generell gegen Mehrverkehr und vor allem gegen Schleichverkehr durch die Wohnquartiere. Die Anpassung und Verschärfung der Parkplatzverordnung ist zeitgemäss.
- Der *Entwurf der BZO* spiegelt den Handlungsbedarf, den der Kanton betreffend Raumplanung im Gebiet Schwerzenbach/Volketswil Süd sieht und dem gemäss Schwerzenbach in den nächsten Jahren enorm wachsen soll. Es ist aber klar in der Kompetenz der Gemeinde, ihre Zonenordnung anzupassen; i.e. die Gemeindeversammlung muss solche Anpassungen beschliessen. Folglich gilt es vorab abzuklären, welches Wachstum man in unserer Gemeinde als massvoll beurteilt, und in welchem Zeitmassstab. Die AWS spricht sich generell für eine etappierte und sozial verträgliche Vergrösserung aus, wenn damit keine Verschlechterung oder aber gar eine Verbesserung der Wohnqualität einhergeht. Unter Wohnqualität verstehen wir dabei nicht nur „schöne Wohnungen nahe am schönen Greifensee“, sondern explizit Möglichkeiten zur Förderung des sozialen Zusammenlebens. Jetzt ist noch Zeit zur Mitsprache. Der späteren Ablehnung eines nicht tragfähigen Vorschlags durch die Gemeindeversammlung ist möglichst vorzubeugen, denn dadurch würde die Planungsunsicherheit wohl um Jahre verlängert.

Liebe AWS-Mitglieder. Jetzt sind Sie gefordert, sich Ihre eigene Meinung zu bilden. Die AWS (Vorstand und Teilnehmer im Begleitgremium) nehmen Ihre Meinung und/oder Stellungnahmen gerne entgegen und versuchen, diese bestmöglich noch einzubringen.

gezeichnet

Schwerzenbach, November 2020

Monika Pospischil, Präsidentin

Thomas Aepli, Vertreter AWS im Begleitgremium

Jürg Furrer, Vertreter AWS im Begleitgremium