

Kontaktperson: Karl Rütsche
Direktwahl: 044 826 70 22
E-Mail: karl.ruetsche@schwerzenbach.ch
Homepage: www.schwerzenbach.ch

Schwerzenbach, 31. Januar 2011

Verhandlungsbericht Gemeinde Schwerzenbach

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gestaltungsplan Zimikerriet wurde vom Gemeinderat zu Handen der nächsten Gemeindeversammlung vom 25. März 2011 verabschiedet.

Die Implen AG besitzt im Zimikerriet eine rund 18'000 Quadratmeter grosse Parzelle in der Industriezone. Bis Ende 2009 wurde die Parzelle vom Baugeschäft als eigener Werkhof genutzt. Im Rahmen einer Umstrukturierung wurde die Nutzung des Werkhofs an einen anderen Standort ausserhalb der Gemeinde Schwerzenbach verlegt. Die Implen AG hat für das gesamte Grundstück im Herbst 2009 einen Projektwettbewerb mit verschiedenen Architekten durchgeführt. Über den Projektwettbewerb und den privaten Gestaltungsplan werden die Implen AG und die Gemeinde Schwerzenbach die Bevölkerung anlässlich der Orientierungsversammlung vom 9. Februar 2011 informieren.

Privater Gestaltungsplan

Auf der Basis des Siegerprojektes wurde in der Zwischenzeit ein Privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Nebst dem Grundstück der Implen AG umfasst der Gestaltungsplanperimeter auch den in der Industriezone gelegenen Teil eines heute landwirtschaftlich genutzten Grundstücks der Gemeinde Schwerzenbach. Der rund 21'500 Quadratmeter grosse Perimeter wird in drei Baubereiche unterteilt. Entlang der Bahnlinie sind maximal 7 Geschosse bei einer Gesamthöhe von 20 m, in den beiden anderen Baubereichen maximal 5 Geschosse bei einer Gesamthöhe von 14,5 m zulässig. Die zulässige Baumasse ist mit $3,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ identisch mit derjenigen der viergeschossigen Wohnzone. Die Erhöhung der Baumasse um 10 Prozent wird mit dem Richtprojekt, welches aus dem Projektwettbewerb hervorging und erhöhte Gestaltungsanforderungen erfüllt, und mit dem vorgeschriebenen Minergie-Standard begründet. Wird die Siedlung im Standard Minergie-Plus erstellt, kann ein weiterer Zuschlag von 10 % beansprucht werden. Die Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten bei der künftigen Überbauung sowie eine umweltgerechte Überbauung sollen zusammen mit dem Privaten Gestaltungsplan erreicht werden.

Erschliessung und Parkierung

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Guntenbachstrasse. Die Erschliessung der Besucherparkplätze erfolgt zusätzlich über die noch auszubauende Juch- und Riedwiesenstrasse. Für die ca. 190 Wohnungen müssen insgesamt ca. 300 Parkplätze erstellt werden. Nur die ca. 45 Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet. Alle anderen Fahrzeuge werden in einer Unterniveaugarage parkiert. Durch die neue Wohnüberbauung werden die Anschlussknoten der übergeordneten Verkehrsachsen nicht überlastet. Die gemäss einem Verkehrsgutachten erbrachten Leistungsnachweise weisen für den Kreisel Bahnhof-/alte Bahnhof-/Grabenstrasse und für die Einmündung der Oberholz- in die Greifenseestrasse auch nach der Realisierung der Überbauung gute bis sehr gute Verkehrsqualitäten aus.

Regionaler Wanderweg

Die Juch- und Riedwiesenstrasse werden neu auch der Erschliessung des Fussballplatzes und als kommunaler Fussweg sowie im Falle der Riedwiesenstrasse auch als regionaler Wanderweg dienen. Der regionale Wanderweg in der Riedwiesenstrasse wird im Bereich der Siedlung von der Fläche für den Individualverkehr baulich getrennt. Die bauliche Entflechtung ist im Rahmen der Projektierung auszuscheiden. Bei einer Anordnung von Parkplätzen für den Fussballclub im Bereich der Riedwiesenstrasse würde der regionale Wanderweg auch in diesem Bereich als separate Fläche ausgeschieden.

Minergie-P-Siedlung

Die Neubauten müssen im Minergie-Standard erstellt werden. Die Bauherrschaft strebt mit der Überbauung die Einhaltung des Minergie-P-Standards an. In diesem Fall kann der in den Vorschriften enthaltene Bonus von 6'000 Kubikmetern zusätzlicher Baumasse beansprucht werden.

Freundliche Grüsse
GEMEINDERATSKANZLEI
SCHWERZENBACH
Der Gemeindeschreiber:

K. Rütsche