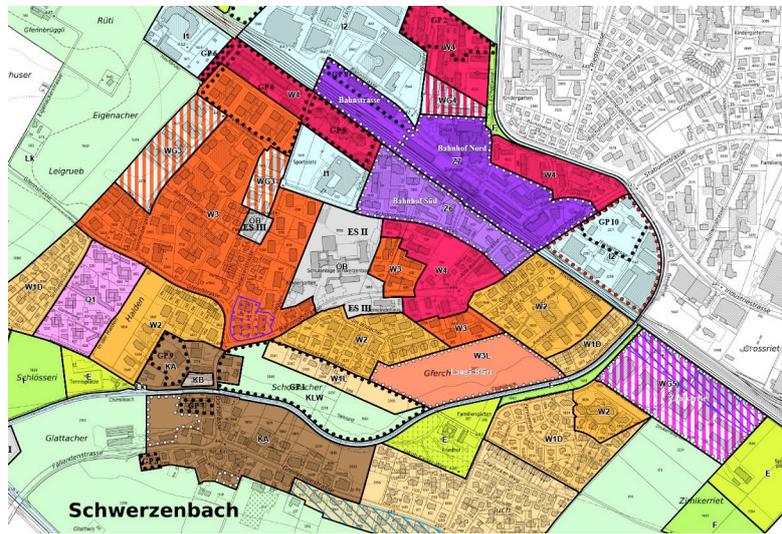
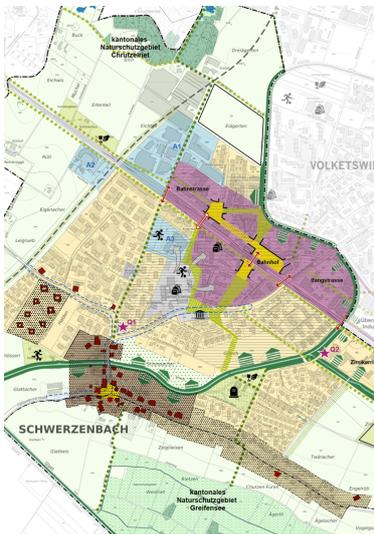


## Gemeinde Schwerzenbach

# TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

Nachreichung zum Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV,  
Stand 19. September 2024 mit Ergänzungen vom 17. Januar 2025



## Impressum

### Auftraggeberin

Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

Vertreten durch:

Franziska Gutknecht, Leiterin Bau, Abteilung Bau und Liegenschaften

### Auftragnehmerin

Planpartner AG

Susanne Frohn, Lars Kundert, Stephan Schubert, Christoph Stäheli, Michael Ziegenbein

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 44 250 58 80

planpartner.ch

Bearbeitung:

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

Noelle Reich, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

### Titelbild

Links: REK Gesamtkarte, Planpartner AG, 4. Juli 2019 (28804\_05A\_190704\_REK\_Bericht.pdf)

Rechts: Ausschnitt Zonenplanentwurf, Planpartner AG, 23.04 2024 (28804\_05G\_240423\_ZP.pdf)

### Ablage Bilder

28804\_05A\_PlaBer\_Bilder

## INHALT

1	Einleitung	4
2	Ausgangszustand	6
3	Interessenabwägung und Standortnachweis	10
3.1	Interessenermittlung	10
3.2	Interessenbewertung	11
3.3	Interessenabwägung (inkl. Prüfen von Standortalternativen)	16
A	Anhang	18



## 1 EINLEITUNG

**Anlass Nachreichung** Im Juli 2024 hat die Gemeinde Schwerzenbach die Vorlage der BZO-Revision zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Einzonung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Fussballplatzes Zimikerriet von Freihaltezone in die Erholungszone betrifft Fruchtfolgeflächen.

Fruchtfolgeflächen dürfen nur beansprucht werden, wenn mit der Interessenabwägung und der Prüfung von Alternativen der Standortnachweis für das Vorhaben erbracht ist. Es ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden.

Die Fachstelle Bodenschutz ist der Ansicht, dass über den Boden nicht hinreichend Bericht erstattet wird. Insbesondere werde aus den Unterlagen nicht ersichtlich, wie das öffentliche Interesse am Erhalt von Böden und FFF beim Variantenstudium bewertet und abgewogen wurde.

**Ziel Nachreichung** Mit den ergänzten und neu strukturierten Informationen hinsichtlich der Ressource Boden sollen die Voraussetzungen für eine abschliessende Beurteilung durch Fachstelle Bodenschutz im Rahmen der kantonalen Vorprüfung geschaffen werden.

**Planungsgebiet** Im Fokus steht die Erweiterung des Fussballplatzes Zimikerriet, welche eine Anpassung am Zonenplan bedingt (Umzonung von Freihalte- zu Erholungszone).



Abb. 1 Perimeter Erweiterung Erholungszone Zimikerriet, Auszug Zonenplan BZO-Vorlage 2024



Regionaler Richtplan Zusammen mit der Sportanlage «Milandia» sind die bestehenden Fussballplätze «Zimikerriet» als regionales Erholungsgebiet Nr. 9 gesichert.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einzonung ist möglicherweise die Erweiterung des Erholungsgebiets im regionalen Richtplan.

Die Gemeinde Schwerzenbach wird diese bei Bedarf bei der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) beantragen, sobald feststeht, dass die kantonalen Fachstellen die Einzonung gutheissen.



## 2 AUSGANGSZUSTAND

Fruchtfolgefleichen und  
Anthropogenität

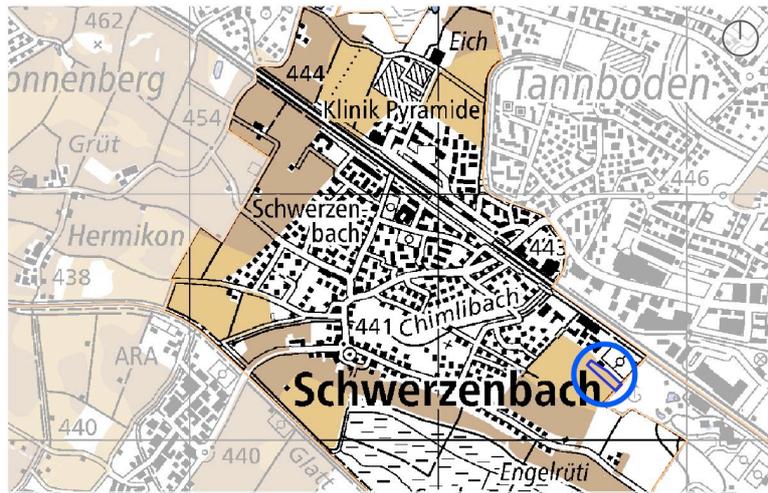
Die Einzonung betrifft 4'900 m<sup>2</sup> bedingt geeignete Fruchtfolgefleichen. Für die Fläche liegen keine Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderung der Böden vor.

### Fruchtfolgefleichen (FFF)

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)

### Information

- geplante Einzonung Gebiet Zimikerriet



28804\_05A\_240916\_FFF\_Legende.jpg  
28804\_05A\_240916\_FFF.jpg

Abb. 2 Ausschnitt Karte Fruchtfolgefleichen (Geoportal Kanton Zürich)

### Hinweisflächen für anthropogene Böden

#### Grösse der Hinweisfläche

- < 2 ha
- 2 - 10 ha
- > 10 ha

#### Schaffung neuer FFF

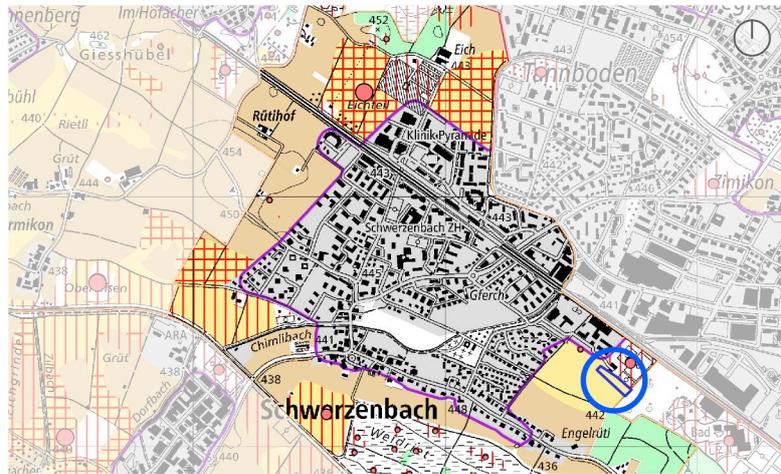
- i.d.R. möglich
- i.d.R. nicht möglich

#### Fruchtfolgefleichen (FFF)

- FFF
- bedingt FFF

#### Nutzungsplanung

- bestehende Bauzonen
- geplante Einzonung Gebiet Zimikerriet



28804\_05A\_240423\_anthropogene\_Boeden\_Legende.jpg  
28804\_05A\_240423\_anthropogene\_Boeden.jpg

Abb. 3 Ausschnitt Hinweiskarte anthropogene Böden (GIS-ZH)



Landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse

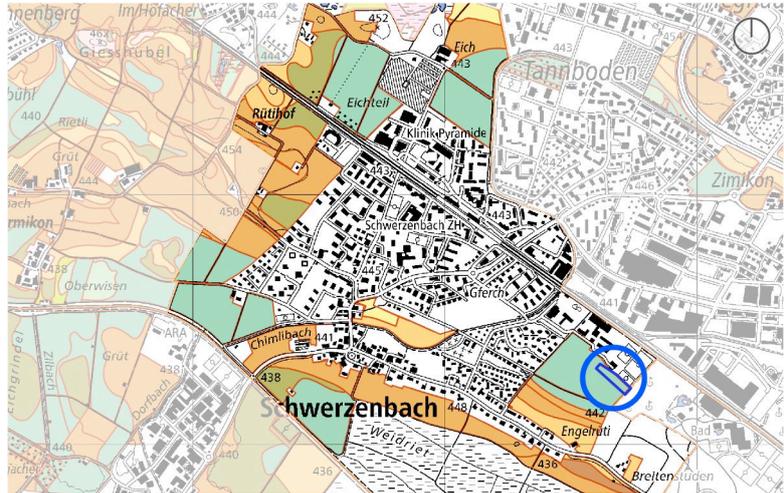
Die Kategorie bedingt geeigneter Fruchtfolgeflächen entspricht der Nutzungseignungsklasse 6 (Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt; 4'900 m<sup>2</sup>).

**Nutzungseignungsklassen**

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1
- 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2
- 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
- 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau
- 7 - Gutes bis mässig gutes Wies-
- 8 - Wiesland (wegen Nässe nur z
- 9 - Extensives Wies- und Weidela
- 10 - Streuland

**Information**

- geplante Einzonung Gebiet Zimikerriet



28804\_05A\_240423\_landw\_Nutzungseignung\_Legende.jpg  
28804\_05A\_240423\_landw\_Nutzungseignung.jpg

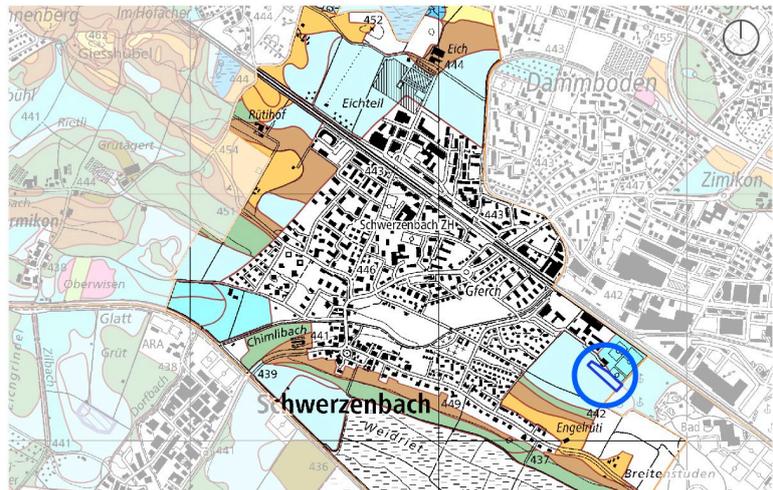
Abb. 4 Ausschnitt landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (GIS-ZH)

Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG)

Der Planungssperimeter ist Teil der im Jahr 1993 kartierten Teilfläche mit dem Kartencode tW12a. Demnach handelt es sich um Buntgley. Die pflanzennutzbare Gründigkeit von 50 – 70 cm wurde als mässig eingestuft.

**Information**

- geplante Einzonung Gebiet Zimikerriet



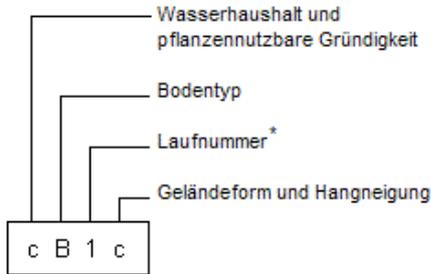
28804\_05A\_240916\_Boedenkarte\_Legende.jpg  
28804\_05A\_240916\_Boedenkarte.jpg

Abb. 5 Ausschnitt Bodenkarte (GIS-ZH)



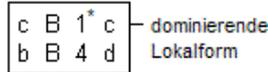
**Kartencode**

**Reine Bodeneinheit**



**Komplex**

Kleinflächiger Wechsel von 2-3 Lokalformen



\* nur Landwirtschaftsflächen

**Wasserhaushalt und pflanzennutzbare Gründigkeit**

Wasserhaushaltsklasse (Vernässungsart)	Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm)					Wasserhaushaltsgruppe (Vernässungsgrad)
	sehr tief-gründig 100	tief-gründig 70	mässig tief-gründig 50	ziemlich flach-gründig 30	sehr flach-gründig 10	
senkrecht durchwaschen	a	b	c	d	e	normal durchlässig
	-	f	g	h	i	stauwasserbeeinflusst
	-	k	l	m	n	grund- oder hangwasserbeeinflusst
stauwasser-geprägt	-	o		p		selten bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	q	r	häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	s	t	u		selten bis zur Oberfläche porengesättigt
grund- oder hangwasser-geprägt*	-	-	v	w		häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	x	y	meist bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	-	-	dauernd bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	-	z	dauernd bis zur Oberfläche porengesättigt

\* blau = mineralische Böden, rosa = organische Böden

**Bodentyp**

- |                          |                        |                        |                               |
|--------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>A</b> Aueboden        | <b>G</b> Fahlgley      | <b>N</b> Halbmoor      | <b>V</b> Braunerde-Gley       |
| <b>B</b> Braunerde       | <b>I</b> Pseudogley    | <b>O</b> Regosol       | <b>W</b> Buntgley             |
| <b>E</b> Saure Braunerde | <b>K</b> Kalkbraunerde | <b>R</b> Rendzina      | <b>X</b> Auffüllung           |
| <b>F</b> Fluvisol        | <b>M</b> Moor          | <b>T</b> Parabraunerde | <b>Y</b> Braunerde-Pseudogley |

Abb. 6 Kartencode Bodenkarte GIS-ZH



### Bodenkundliche Standortbeurteilung

<b>Komplexglied</b>	-
<b>Lokalform</b>	tW12a1
<b>Bodentyp</b>	Buntgley
<b>Wasserhaushalt</b>	grund- oder hangwassergeprägt, selten bis zur Oberfläche porengesättigt
<b>Pflanzennutzbare Gründigkeit</b>	mässig tiefgründig (50 - 70 cm)
<b>Untertyp</b>	sehr stark gleyig, schwach grundnass, drainiert, kolluvial, karbonatreich
<b>Bodenskelettgehalt Oberboden</b>	kieshaltig (10 - 20 %)
<b>Bodenskelettgehalt Unterboden</b>	kieshaltig (10 - 20 %)
<b>Feinerdekörnung Oberboden</b>	Lehm
<b>Feinerdekörnung Unterboden</b>	Lehm bis toniger Lehm
<b>Ausgangsmaterial</b>	k.A.
<b>Kationenaustauschkapazität Oberboden</b>	mässig (10 - 20 mval)
<b>Kationenaustauschkapazität Gesamtboden</b>	gering (10 - 15 mval)
<b>Biologische Aktivität</b>	normal
<b>Geländeform und Hangneigung</b>	eben, 0 - 5 %
<b>Markieren</b>	

28804\_05A\_240916\_Boden\_Standortbeurteilung\_tW12a1.png

Abb. 7 Bodenkundliche Standortbeurteilung Planungsperimeter



### 3 INTERESSENABWÄGUNG UND STANDORTNACHWEIS

#### 3.1 Interessenermittlung

Bedarfsnachweis Erweiterung Fussballplatz	<p>Der Fussballplatz Zimikerriet war bereits im Masterplan Uster-Volketswil als Einzonungsoption ausgewiesen, wurde aber bis auf weiteres zurückgestellt. Die Voraussetzungen für die Aufhebung der bestehenden Anlage wären dannzumal im Rahmen einer regionalen Sportstättenplanung zu schaffen.</p> <p>Auch das REK sieht eine Entwicklung des Gebiets Zimikerriet vor. Einerseits wird beabsichtigt, die Industriezone im Zimikerriet einer Wohnnutzung mit einem untergeordneten Anteil Nicht-Wohnnutzung zuzuführen und andererseits ist vorgesehen, den bestehenden Fussballplatz auszubauen.</p> <p>Mit der Überbauung des Gebiets Langä Blätz und der Weiterentwicklung des Zimikerriets wird die Bevölkerung von Schwerzenbach bis 2030 substanziell wachsen. Für bereits bestehende Defizite und dieses absehbare Wachstum soll das Angebot an Fussballplätzen ausgebaut werden. Heute stehen zwei Plätze im Format 106/70 und 75/59 sowie ein kleineres Trainingsfeld im Format 60/35 zur Verfügung. Angestrebt werden zwei Fussballplätze im Format 106/70, welche die nötige Flexibilität für den Trainingsbetrieb der Juniorinnen und Junioren bieten. Dies erfordert eine Erweiterung um 4'900 m<sup>2</sup>.</p> <p>Eine Erweiterung ist entweder in Richtung bestehendes Siedlungsgebiet (Industriezone I1) oder in Richtung Freihaltezone möglich.</p>
Schutz von Fruchtfolgefächern	<p>Eine Erweiterung des Fussballplatzes in Richtung Freihaltezone tangiert Fruchtfolgefächern. Diese dienen einer langfristig ausreichenden Versorgung und sind grundsätzlich zu erhalten bzw. zu schonen.</p>
Verlegung und Renaturierung Guntenbach	<p>Eine Erweiterung des Fussballplatzes in Richtung Industriezone steht in Konflikt mit den rechtskräftigen Gewässerabstandslinien für die Verlegung und Renaturierung des Guntenbachs. Die möglichen Varianten für die Erweiterung des Fussballplatzes waren deshalb Bestandteil der Diskussionen eines Workshopverfahrens zur Revitalisierung des Guntenbachs, welches im Februar 2024 unter Federführung des AWEL durchgeführt wurde.</p>



### 3.2 Interessenbewertung

**Variantenstudium** Im Rahmen dieses Workshopverfahrens wurde untersucht, mit welcher Variante die Erweiterung des Sportplatzes und die Verlegung bzw. Renaturierung des Guntenbachs am besten umgesetzt werden können. Die untersuchten Varianten zeigten jeweils den Flächenbedarf für den Gewässerraum und die Erweiterung der Erholungszone auf. Das Variantenstudium berücksichtigte somit die Wechselwirkung zwischen der Revitalisierungsplanung Guntenbach und der Erweiterung des Fussballplatzes, wodurch die Varianten jeweils eine Kombination der Themenbereiche Gewässerraum und Änderung des Zonenplans umfassten.

#### **Variante 0: Sicherung einer Fläche im Milandia Sport- und Erlebnispark**

Die Gemeinde Schwerzenbach hat mit der aktuellen Grundeigentümerin der Sportanlage Milandia Kontakt aufgenommen. In Anbetracht der offenen Entwicklungsperspektive für den Milandia Sport- und Erlebnispark, ist es gegenwärtig nicht möglich, Flächen für die Erweiterung der Fussballplätze der Gemeinde Schwerzenbach zu sichern. Die Variante wurde geprüft, musste aber verworfen werden.

#### **Variante 1: Erweiterung der Fussballplätze in Richtung Freihaltezone**

Der Fussballplatz könnte in Richtung Südwest bzw. in Richtung der bestehenden Freihaltezone erweitert werden. Aufgrund der genormten Abmessungen der Fussballfelder muss für die Erweiterung eine Teilfläche (rund 4'900 m<sup>2</sup>) der angrenzenden Freihaltezone (F) in die E eingezont werden. Der Bereich ist im REK als Erholungsgebiet mit Sportanlage (geplant) ausgewiesen. Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einzonung ist jedoch die Erweiterung des Erholungsgebiets im regionalen Richtplan.

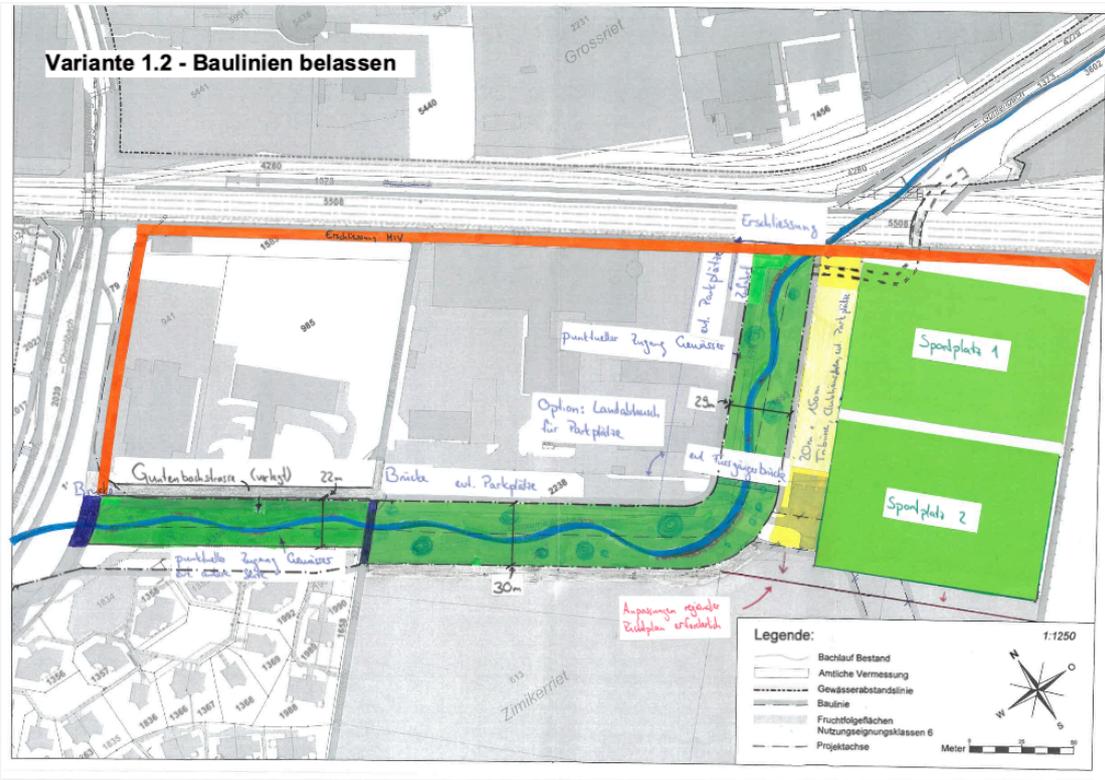


Abb. 8 Skizze V1.2 Baulinien belassen

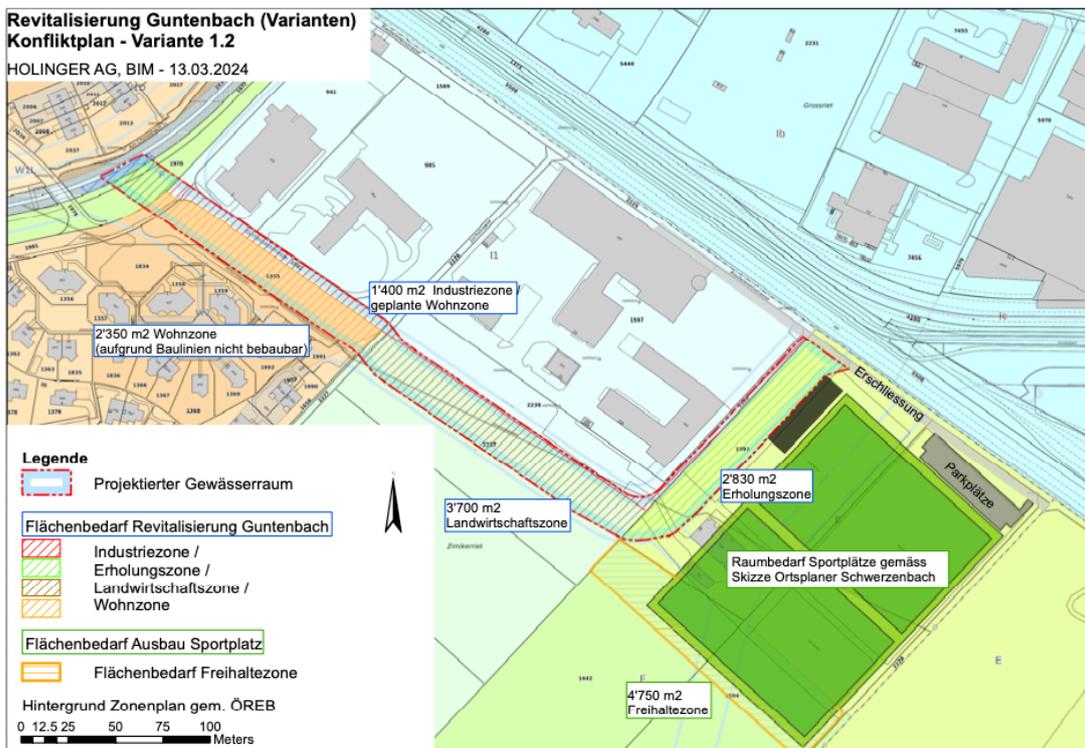


Abb. 9 Konfliktplan V1.2

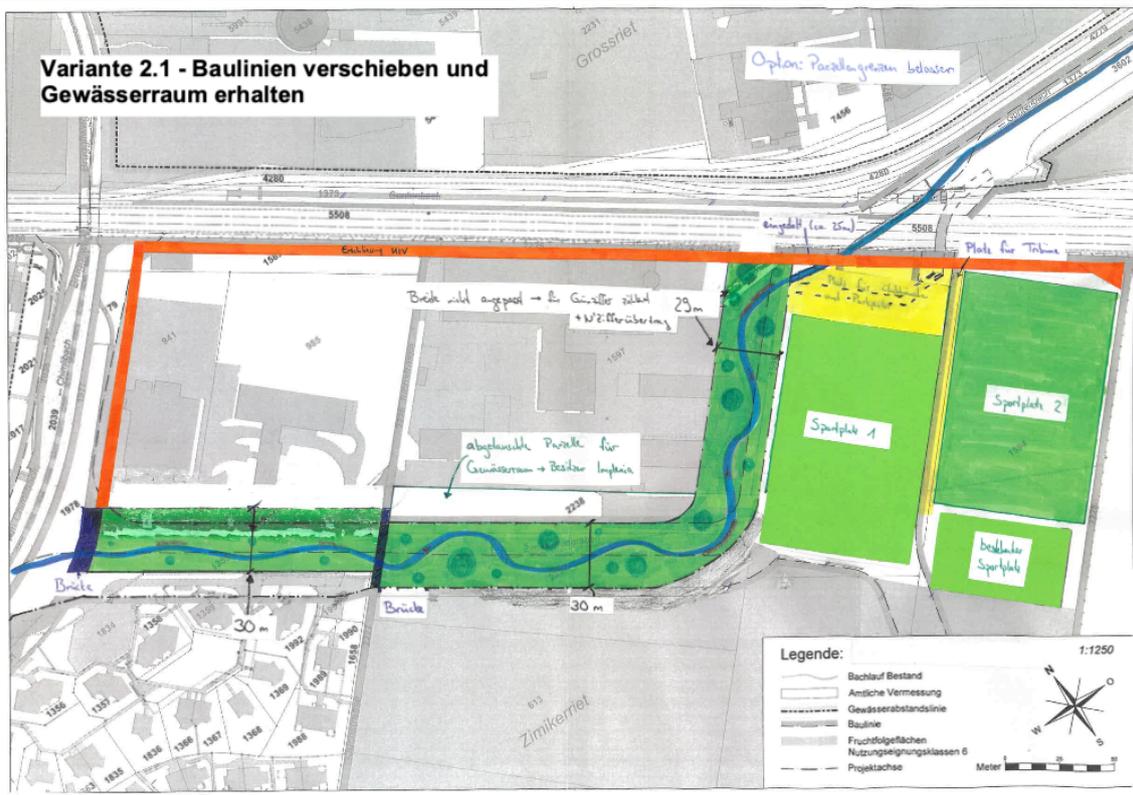
28804\_07A\_240222\_WS2\_Varianten.pdf

28804\_07A\_240313\_Varianten\_Gutenbach\_Konfliktplan\_V1.2.pdf



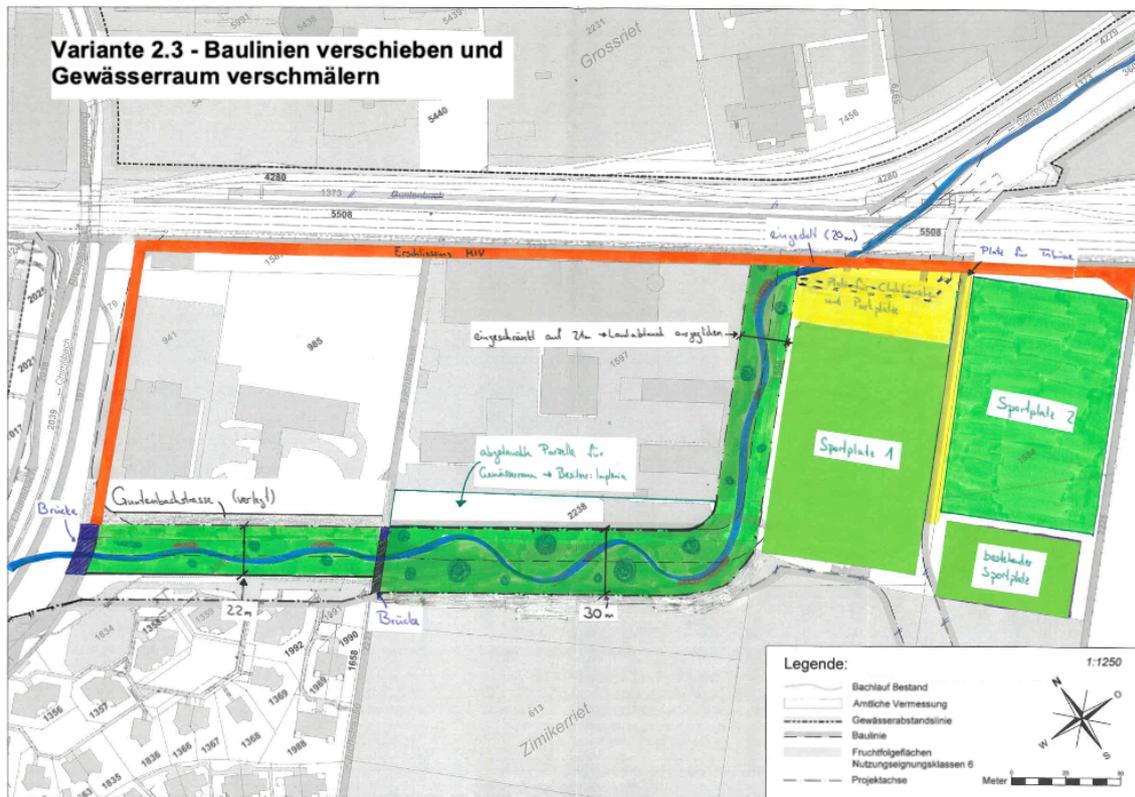
**Variante 2: Erweiterung der Fussballplätze in Richtung Siedlungsgebiet**

im Hinblick auf die Umnutzung des Gewerbegebiets ist es denkbar, die Erweiterung der Fussballplätze in Richtung Nordwesten vorzunehmen. Diese Absicht steht im Konflikt mit der Planung, den Guntenbach zu verlegen und im für die Erweiterung des Fussballplatzes nötigen Bereich zu renaturieren.



28804\_07A\_240222\_WIS2\_Varianten.pdf

Abb. 10 Skizze V2.1 Baulinien verschieben und Gewässerraum erhalten



28804\_07A\_240222\_WS2\_Varianten.pdf

Abb. 11 Skizze V2.3 Baulinien verschieben und Gewässerraum verschmälern

**Einbezug aller Interessen** Die Variantenbewertung erfolgte unter Einbezug aller Betroffenen via Protokoll und Versand an die Fachstelle mit der Bitte um Prüfung und Einreichen von Inputs.

Die Fachstelle Bodenschutz äusserte sich zu dem Unterziel Fruchtfolgeflächen und ergänzte dies mit natürlich gewachsenen Böden. Dieses Anliegen wurde aufgenommen. Die Gewichtung und Einordnung in das Hauptziel Gesellschaft / Sozioökonomie, Gewichtung wurde mit den Betroffenen diskutiert und festgelegt und ergab keine Anpassungswünsche seitens der Fachstellen.

**Matrix Variantenbewertung** Die Bewertungsmatrix (vgl. Anhang) umfasste folgende Hauptziele:

- A Hochwasserschutz / Technische Machbarkeit, Gewichtung: 15%
- B Ökologie, Gewichtung: 25%
- C Raumplanung, Gewichtung 20%
- D Gesellschaft / Sozioökonomie, Gewichtung 20%
- E Kosten, Gewichtung 20%



Die Hauptziele umfassten je 2 – 4 Unterziele (=Bewertungskategorien), welche anhand einer Bewertungsskala von 1 – 5 Punkten bewertet wurden.

**Auswirkung auf Schutzgüter** Die Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen wurden mit den Bewertungskriterien D3 («Die Revitalisierung beansprucht wenig landwirtschaftliche Nutzfläche»), D4.1 («Die Variante beansprucht wenig Fruchtfolgeflächen») und D4.2 («Die Variante beansprucht wenig natürlich gewachsene Böden») berücksichtigt.

In der Variante V1.2, welche aus Sicht der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen die schlechteste Variante darstellt, wurden die drei Kriterien mit je 2 Punkten bewertet.

**Resultat Variantenbewertung** Die Varianten V1.2 «Baulinien belassen» und V2.1 «Baulinien verschieben und Raum erhalten» erzielten die gleiche Punktzahl. Dennoch wurde die Variante V1.2 zur Bestvariante erklärt.

Die Variante V1.2 stellt gemäss Variantenbewertung für die Disposition im Zimikerriet die insgesamt beste Lösung dar. Sofern die Planungssicherheit für die Variante 1.2 gegeben wäre, würde diese in der Gesamtbeurteilung klar am besten abschneiden.

Die Variante 1.2, welche eine Erweiterung der Erholungszone nach Süden vorsieht, stellt aus gewässerökologischer und wasserbaulicher Sicht, aber auch im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Zimikerriets (Sportplatzerweiterung, Erlebbarkeit des Gewässers, auch für angrenzende Wohngebiete) die beste Variante dar. Zudem wurden für die Verlegung des Guntenbachs an die gemäss der Variante 1.2 vorgesehene Lage bereits 1993 kantonale Gewässerbaulinien festgesetzt, die den Raumbedarf für die Verlegung des Guntenbachs sichern. Bei Variante 1.2 könnte das Wasserbauprojekt vom Ausbau des Sportplatzes entkoppelt werden. So könnten alle Projekte (Wasserbauprojekt, Areal-Entwicklung und Ausbau Sportplätze) getrennt und mit eigener Zeitschiene fortgeführt werden, womit die Komplexität und Risiken der Planung vermindert werden können.

**Konsequenz** Für die Erweiterung der Fussballplätze bedeutet das Abschneiden der Variante V1.2 als Bestvariante, dass die Erholungszone gegen Süden hin erweitert werden muss.



### 3.3 Interessenabwägung (inkl. Prüfen von Standortalternativen)

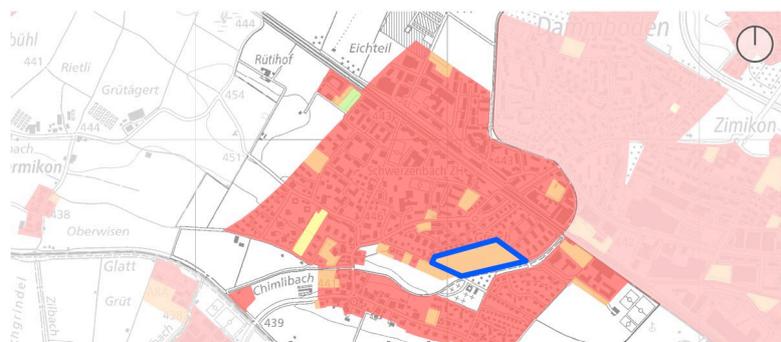
**Standortalternativen** Die Sportplätze sollen vorwiegend Kindern im Primarschulalter dienen. Wichtig für diese Altersgruppe ist es, sicher und selbständig zum Sportplatz gelangen zu können. Neben der Verkehrssicherheit gilt es demnach der Erreichbarkeit des Standorts Rechnung zu tragen. Ein Standort innerhalb des Gemeindegebiets ist hierfür vorteilhaft. Es gibt innerhalb der Gemeinde Schwerzenbach kein vergleichbares und vor allem verfügbares Grundstück, das diese erwünschte Nutzung zuliesse, innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets liegt oder nicht ebenfalls Fruchtfolgeflächen tangiert (vgl. Abb. 2). Die Bauzonen von Schwerzenbach sind mehrheitlich bebaut (rote Flächen in Abb. 12). Die Mehrheit der baureifen Flächen (orange Flächen in Abb. 12) sind für eine Sportplatznutzung zu klein.

Die einzige Ausnahme bildet das Gebiet Langä Blätz (blau umrandete Fläche in Abb. 12). Zum einen ist bekannt, dass dieses Grundstück nicht zur Verfügung steht. Seitens der Eigentümerschaft liegen andere Interessen vor, welche mit der Durchführung einer Testplanung untermauert wurden. Zum anderen ist davon auszugehen, dass die Anordnung von Sportplätzen in der einen Hälfte des Grundstücks eine Konzentration der zulässigen Bauweise in der anderen Hälfte zur Folge hätte. Dies widerspricht der Absicht, einen angemessenen Übergang zur kleinmasstäblichen Bebauung der benachbarten Zone sicherzustellen. Zudem wäre die Lage des Fussballplatzes inmitten von Wohngebieten ungünstig.

Auch überkommunal stehen keine adäquaten Grundstücke zur Verfügung. Im Gegenteil: Schwerzenbach hat eine ähnlich lautende Anfrage einer Nachbargemeinde erhalten, die allfällige Synergien mit Flächen in Schwerzenbach sucht.

#### Überbauungs- und Erschliessungsstand

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



28804\_05A\_250116\_Ueberbauungsstand\_Le-  
gende.png  
28804\_05A\_250116\_Ueberbauungsstand.jpg

Abb. 12 Überbauungsstand Bauzonen Schwerzenbach (GIS-ZH), blau umrandet: Gebiet Langä Blätz



- Optimale Flächennutzung Die Bestvariante sieht eine kompakte Anordnung von zwei genormten Fussballplätzen vor. Gemäss der BZO-Vorlage muss die Erschliessung des Sportplatzes über das Areal Zimikerriet erfolgen. Der Nachweis ist im Rahmen des zugehörigen Gestaltungsplans zu erbringen (vgl. Gestaltungsplanpflicht Gebiet Zimikerriet).
- Öffentliches Interesse Der bestehende regionale Richtplaneintrag für das Erholungsgebiet manifestiert das öffentliche Interesse an der Sportnutzung an diesem Standort.
- Die Sportplatznutzung am Standort Zimikerriet hat sich bisher bewährt. Mit der Erweiterung muss kein neues Angebot eingeführt werden. Vielmehr kann mit einer Erweiterung der Fläche um ca. 20% ein bestehendes Angebot an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden.
- Zusammenfassend wird die Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen durch die unterschiedlichen Vorhaben im Gebiet Zimikerriet als recht-, zweck- und verhältnismässig beurteilt.
- Ob langfristig im Rahmen einer regionalen Sportstättenplanung eine Redimensionierung oder Aufhebung des bestehenden Fussballplatzes im Zimikerriet vorgenommen werden soll, ist dannzumal auch in Bezug auf die Erreichbarkeit für Primarschüler zu überprüfen.

A ANHANG



A ANHANG

# Variantenstudium Guntenbach

## Projektziele und Bewertungsschema Konzeptvarianten

Bewertungen Stand Konfliktpläne 15.03.2024

Die Bewertung der Kriterien der Zielerreichung wird wie folgt bewertet:

### Bewertungsskala:

5	sehr gute Erfüllung der Kriterien
4	gute Erfüllung der Kriterien
3	genügende Erfüllung der Kriterien
2	geringe Erfüllung der Kriterien
1	sehr geringe Erfüllung der Kriterien

### Hauptziele:

### Unterziele = Bewertungskriterien:

<b>A Hochwasserschutz / Technische Machbarkeit:</b> Einschätzung und Bewertung der Hochwassersicherheit und der technischen Machbarkeit	<b>A1</b>	Die Variante reduziert das verbleibende Restrisiko und reagiert gutmütig im Überlastfall.
	<b>A2</b>	Die Variante ist technisch einfach realisierbar. Die Risiken im Bauablauf sind gering.
	<b>A3</b>	Die Variante ermöglicht einen zielführenden Unterhalt mit einem überschaubaren Aufwand.
	<b>A4</b>	Die Gefahren des Oberflächenabflusses werden reduziert.
	<b>Durchschnittswertung Hochwasserschutz / Technische Machbarkeit</b>	
Gewichtung 15%		

<b>B Ökologie:</b> Kriterien für das Ausmass des ökologischen Nutzens.	<b>B1</b>	Die Variante ermöglicht eine bestmögliche aquatische und terrestrische Längsvernetzung
	<b>B2</b>	Die Variante schafft hochwertige (vielfältige und strukturreiche) Lebensräume (Fokus auf obere Abschnitte)
	<b>B3</b>	Die Variante ermöglicht eine zielführende Zuteilung von Vorranggebieten Natur (beruhigte Abschnitte ohne Erholung) (Fokus auf obere Abschnitte)
	<b>B4</b>	Eine Vernetzung an benachbarte Lebensräume wird ermöglicht (Quervernetzung)
	<b>Durchschnittswertung Gewässerökologie</b>	
Gewichtung 25%		

<b>C Raumplanung</b> Kriterien für das Ausmass der Einflüsse auf die Raumnutzung.	<b>C1</b>	Die Variante gewährleistet Planungssicherheit (Verfahrensrisiken Wasserbauprojekt)
	<b>C2</b>	Die Variante erschwert den vorgesehene Entwicklung Zimikerriet nicht (inkl. Ausbau Sportplätze)
	<b>C3</b>	Die Variante beansprucht wenig Bauzonenflächen (Zielsetzung Innenverdichtung)
	<b>Durchschnittswertung Raumplanung</b>	
Gewichtung 20%		

<b>D Gesellschaft / Sozioökonomie</b> Kriterien für das Ausmass der Einflüsse auf die Gesellschaft.	<b>D1</b>	Die Variante ermöglicht eine attraktive, gewässerbezogene Freizeitnutzung am Gewässer
	<b>D2</b>	Die Variante ermöglicht durch eine möglichst attraktive Gestaltung des Gewässers die Aufwertung des Landschaftsbilds
	<b>D3</b>	Die Revitalisierung beansprucht wenig landwirtschaftliche Nutzflächen.
	<b>D4.1</b>	Die Variante beansprucht wenig Fruchtfolgeflächen.
	<b>D4.2</b>	Die Variante beansprucht wenig natürlich gewachsene Böden.
	<b>Durchschnittswertung Gesellschaft / Sozioökonomie</b>	
Gewichtung 20%		

<b>E Kosten</b> Kriterien für das Ausmass der Kosten	<b>E1</b>	Die Variante überzeugt durch tiefe Projektkosten
	<b>E2</b>	Der Aufwand und Kosten für den künftigen Unterhalt sind tief
	<b>Durchschnittswertung Kosten</b>	
Gewichtung 20%		

<b>Gewichtete Gesamtwertung</b>
---------------------------------

### Bewertung 1

	V0	Baulinien aufheben (Referenz)	V1.2	Baulinien belassen	V2.1	Baulinien verschieben und Raum erhalten
30%	1	-	5	Varianten unterscheiden sich weder betreffend verbleibendem Restrisiko noch im Überlastfall signifikant	5	Varianten unterscheiden sich weder betreffend verbleibendem Restrisiko noch im Überlastfall signifikant
40%	5	-	3	Vergleichbar technisch realisierbar (Brücken, DL, Werkleitungen, Boden)	3	Vergleichbar technisch realisierbar (Brücken, DL, Werkleitungen, Boden)
15%	2	Unterhalt zwischen Bahngleisen. Ökologische Pflegeziele können nur stark eingeschränkt erreicht werden.	4	zusätzlicher Aufwand zu erwarten, aber gewässergerechter Unterhalt möglich, der auf ökologische Entwicklungsziele ausgelegt werden kann	4	zusätzlicher Aufwand zu erwarten, aber gewässergerechter Unterhalt möglich, der auf ökologische Entwicklungsziele ausgelegt werden kann
15%	1	-	4	Oberflächenabfluss Zimikerriet kann teilweise gefasst werden.	4	Oberflächenabfluss Zimikerriet kann teilweise gefasst werden.
100%	2.8		3.9		3.9	
25%	1	Längsvernetzung durch Eindolung (60m Rohrleitung ohne Bankette) unterbrochen	3	Längsvernetzung durch 55m langen DL Bahndurchlass eingeschränkt. Mit flankierenden Massnahmen (Lichtschächte o.ä.) möglich	3	Längsvernetzung durch zusätzliche eingedolte Strecke erschwert. Kann als genügend beurteilt werden, wenn flankierende Massnahmen (Lichtschächte o.ä.) umgesetzt werden.
25%	1	-	5	Variante bietet nur unwesentlich weniger Fläche für die Aufwertung	5	Variante bietet die grösste Fläche zur ökologischen Aufwertung
25%	1	-	5	Variante bietet nur unwesentlich weniger Fläche für Rückzugsorte	5	Grössere Fläche erlaubt auch mehr Rückzugsorte und beruhigte Abschnitte mitzugestalten
25%	1	-	3	Quervernetzung kann nur mit ergänzenden Massnahmen ausserhalb des Gewässerraums erreicht werden	3	Quervernetzung kann nur mit ergänzenden Massnahmen ausserhalb des Gewässerraums erreicht werden
100%	1.0		4.0		4.0	
25%	1	Davon auszugehen, dass Baulinien nicht aufgehoben werden können bis ein Revitalisierungsprojekt vorliegt	5	Projektierung innerhalb Baulinien erlaubt	3	Wasserbauprojekt von BZO-Revision und privatem Gestaltungsplan / Umsetzung Vorhaben auf dem jetzigen Industrieareal abhängig
50%	5	Bis auf Wasserbauprojekt angestrebte Entwicklung möglich	2	Kein Lösungsansatz für Sportplatz. Bedingt Änderung regionaler Richtplan	4	Planungssicherheit erfolgt erst bei Festlegung des Gewässerraums. Keine Anpassung Erholungszone erforderlich
25%	5	keine Beanspruchung von Bauzonenflächen	4	ca. 3'750 m <sup>2</sup> Bauzone beansprucht (zu beachten, dass ca. 2'350 m <sup>2</sup> die unbebaubare Wohnzone betreffen)	2	ca. 6'400 m <sup>2</sup> Bauzone beansprucht (zu beachten, dass ca. 2'350 m <sup>2</sup> die unbebaubare Wohnzone betreffen und zusätzlich 1'600 m <sup>2</sup> durch Sportplatz beansprucht werden)
100%	4.0		3.3		3.3	
30%	1	-	5	insb. am mittleren Abschnitt nördlich des Bachs und am unteren Abschnitt beidseitig des Bachs möglich	5	insb. am mittleren Abschnitt nördlich des Bachs und am unteren Abschnitt beidseitig des Bachs möglich
30%	1	-	5	Breiter Gewässerraum kann attraktiver gestaltet werden	5	Breiter Gewässerraum kann attraktiver gestaltet werden
20%	5	-	2	ca. 3'700 m <sup>2</sup> (Sportplatz beansprucht zusätzliche Flächen)	3	ca. 3'200 m <sup>2</sup> (Sportplatz beansprucht geringfügig zusätzliche Flächen)
10%	5	-	2	ca. 3'400 m <sup>2</sup> bedingte FFF durch Bach und ca. 4'700 m <sup>2</sup> durch Sportplätze.	3	ca. 2'800 m <sup>2</sup> bedingte FFF durch Bach und ca. 400 m <sup>2</sup> bedingte FFF durch Sportplätze.
10%	5	-	2	bedingte FFF werden als potenziell natürlich gewachsene Böden eingestuft (Bodenuntersuchungen ausstehend)	3	bedingte FFF werden als potenziell natürlich gewachsene Böden eingestuft (Bodenuntersuchungen ausstehend)
100%	2.6		3.8		4.2	
70%	5	-	4	Geschätzte Kosten auf 100% gesetzt	3	Projektkosten auf 130% von Variante 1.2 geschätzt
30%	4	Der Aufwand entspricht der heutigen Situation	3	ca. 13'000 Fr/a	3	ca. 13'000 Fr/a
100%	4.7		3.7		3.0	
	2.92		3.74		3.68	
	3		1		2	

(K=Kilo=1'000 CHF)

Kontrolle Gewichtung  
100%