

Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2016

**Traktandum Nr. 3 Teilrevision kommunaler Richtplan und Bau- und Zonenordnung
B1.4.1 - A2.5.2 Umzonung im Gebiet Farlifang, für die Erstellung von Alterswohnungen.
Zustimmung.**

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Die Gemeinde Zumikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst Teile des Zonenplans vom 3. Dezember 1997 und des Richtplans Siedlung und Landschaft vom 17. Oktober 1984.*
2. *Den Anträgen zur Änderung des Zonenplans 1997 und des Richtplans 1984 bezüglich des Gebiets Farlifang wird zugestimmt.*
 - *Zonenplan*
 - *Richtplankarte und Text*
3. *Der Erläuterungsbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Kapitel Mitwirkung mit den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird verabschiedet.*
4. *Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.*
5. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*
6. *Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.*

Kurzfassung

Auf der Wiese Farlifang, hinter dem Gemeindehaus, soll ein Gebäude mit Alterswohnungen erstellt werden. Dieses soll als Ablösung der sanierungsbedürftigen Wohnungen der Genossenschaft Alterswohnungen Zumikon (AWZ) am Thesenacher dienen. Die für diesen Ersatzbau in Frage kommenden Grundstücke befinden sich aktuell in der Erholungszone. Um das

Gelände bebauen zu können, ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten (ÖBA) notwendig. Die Umzonung sowie der gleichzeitig in einem separaten Geschäft beantragte Kauf des notwendigen Grundstücks sind die ersten Schritte auf dem Weg zur Realisierung des Projekts.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Weisung Das im Baurecht auf dem Grundstück der Gemeinde erstellte Gebäude der Genossenschaft Alterswohnungen Zumikon (AWZ) ist sanierungsbedürftig. Unabhängig Ausgangslage davon, ob das Gebäude totalsaniert oder abgerissen wird, ist eine vollständige Ump Platzierung der gegenwärtigen Bewohner notwendig. Mit einem Neubau auf der Wiese Farlifang, hinter dem Gemeindehaus, könnte gleichzeitig eine dauerhafte Ersatzlösung geschaffen werden. Zu den konkreten Absichten des Gemeinderats und zu den Begründungen für den Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. 3929, Wiese Farlifang, wird auf die Ausführungen im separat traktandierten Geschäft verwiesen.

Konzept Als neuer Standort für Alterswohnungen bietet sich das besagte, zentral gelegene und gut erschlossene Grundstück Kat.-Nr. 3929 (2'961 m², im Besitz der Erben Hugo Meier, Kauf durch Gemeinde mit separatem Geschäft beantragt) an, im Idealfall ergänzt um das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 3928 (4'853 m², bereits im Besitz der Gemeinde). Das Grundstück Kat.-Nr. 3929 befindet sich vollständig in der Erholungszone, ebenso ein Teil (ca. 2'797 m²) des Grundstücks Kat.-Nr. 3928, sowie ein Teil der Chapfstrasse Kat.-Nr. 3077 (ca. 759 m²). Der restliche Teil von Kat.-Nr. 3928 (ca. 2'056 m²) befindet sich bereits in der Zone für öffentliche Bauten (ÖBA).

Um die Erstellung von Alterswohnungen auf dieser Wiese baurechtlich zu ermöglichen, müssen die aktuell noch in der Erholungszone liegenden Flächen gesamthaft in die Zone für öffentliche Bauten (ÖBA) umgezont werden.

Diese Umzonung steht im Einklang mit den von der Gemeindeversammlung am 19. Mai 2015 verabschiedeten Planungsgrundsätzen für die weitere Entwicklung und Stärkung von gut erschlossenen Räumen. Insbesondere soll das Dorfzentrum durch das zusätzliche Wohnangebot belebt werden. Die Qualität der Alterswohnungen und die ortsbaulich gute Integration der Gebäude soll durch ein Wettbewerbsverfahren sichergestellt werden.

Kommunaler Richtplan Im rechtskräftigen Siedlungs- und Landschaftsplan (Genehmigung 17. Oktober 1984) ist die Fläche der betroffenen Grundstücke als allgemeines Erholungsgebiet bezeichnet. Um die für das Vorhaben nötige Umzonung zu ermöglichen, wird das Gebiet neu dem "Gebiet mit hohem Anteil an öffentlichen Bauten" zugewiesen.

In Zumikon verbleiben genügend allgemeine Erholungsgebiete und ein Bedarf an spezifischen Erholungsgebieten innerhalb des Siedlungsgebiets besteht nicht bzw.

der Bedarf kann andernorts abgedeckt werden. Aufgrund des noch in einem separaten Verfahren auszuscheidenden Gewässerraums bleibt zudem ein erheblicher Teil des bisherigen Erholungsgebiets unüberbaut.

- Zonenplan
Nutzungsplan
- Gewässer- und
Strassenraum
- Verzicht
Erholungszone
- Öffentliche Auflage,
Anhörung und
Vorprüfung
- Gemäss dem vorliegenden Antrag soll entsprechend den obigen Ausführungen das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 3929, ein Streifen des Grundstücks Kat.-Nr. 3928, sowie ein Teil der Chapfstrasse (Kat.-Nr. 3077) von ca. 759 m², mit einer Gesamt-Landfläche von insgesamt ca 6'464 m² von der Erholungszone B1 in die Zone für öffentliche Bauten ÖBA umgezont werden.
- Bei der weiteren Planung und Projektierung sind der Gewässerraum entlang des Schuelhusbachs sowie die Baulinie entlang der Farlifangstrasse und der Chapfstrasse zu beachten. Der Schuelhusbach fliesst offen von der Farlifangstrasse durch die Erholungszone. Ab Höhe Dorfplatz ist er eingedolt. Der Gewässerraum wird nicht mit der Umzonung festgelegt, sondern wird gleichzeitig mit der Gewässer-raumausscheidung in der ganzen Gemeinde gesamthaft vorgenommen.
- In der Entwicklungsstrategie von Zumikon ist die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen dargelegt. Das Zentrum von Zumikon soll kompakter werden. Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Alterswohnungen wird bezüglich des Erholungsraums eine Verdichtung angestrebt, was gegenüber den heute nutzbaren Grünflächen keine qualitative Verschlechterung nach sich ziehen muss. Der Gewässerraum ist durch die bundesrechtliche Vorgabe der Freihaltung des Gewässerraums geschützt. Insgesamt wird mit der gesamthaften Umzonung der Erholungszone der erforderliche Spielraum bei der Projektentwicklung des Gemeindelands bzw. die beabsichtigten Alterswohnungen geschaffen.
- In den Monaten Oktober und November 2015 lagen die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung öffentlich auf. Während der sechzig-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. In dieser Zeit ist von einem Antragsteller eine Einwendung eingegangen. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt; dazu sind im Kapitel Mitwirkung im Erläuternden Bericht entsprechende Ausführungen zu finden.

Weiter wurden die Nachbargemeinden Zollikon, Maur und Küsnacht sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinde Zollikon hat auf eine Rückmeldung verzichtet, von den übrigen Institutionen liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Nach Ablauf der Auflage wurde die Revisionsvorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 23. Februar 2016 hat das ARE zur Vorlage Stellung genommen und stellt eine Genehmigung in Aussicht. Auch zu dieser Stellungnahme finden sich einige Ausführungen im Erläuternden Bericht.

Vorbehalt Das separat für die heutige Gemeindeversammlung angesetzte Geschäft zum Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. 3929, Wiese Farlifang, und die Umzonung der besagten Landstücke bedingen sich gegenseitig. Wird eines dieser beiden Geschäfte abgelehnt, wird das andere Geschäft automatisch hinfällig.

Empfehlung Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Teilrevision des kommunalen Richtplans und des Zonenplans eine attraktive, tragfähige und zweckmässige Lösung für die Erstellung von neuen Alterswohnungen erreicht werden kann. Die bestehende Grünanlage bleibt teilweise erhalten und der Raumbedarf des Schuelhusbachs wird berücksichtigt. Die Erschliessung kann über die Farlifangstrasse und die Chapfstrasse quartierverträglich geregelt werden. Falls erforderlich kann auch eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Dorfzentrum ins Auge gefasst werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent Vorsteher Hochbau, Marc Bohnenblust

Zumikon, 14. März 2016

Gemeinderat

Jürg Eberhard
Gemeindepräsident

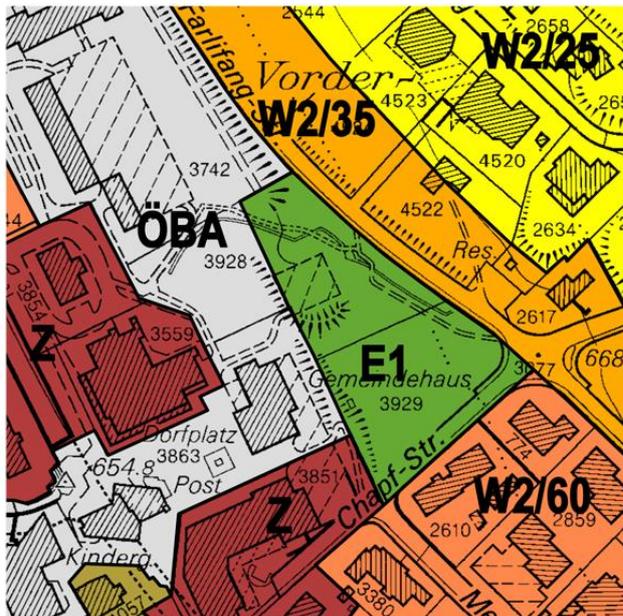

Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Protokollauszug Gemeinderat vom 14. März 2016,
 - Karte Zonenplan vom 25. Februar 2016,
 - Karte Siedlungs- und Landschaftsplan vom 25. Februar 2016
 - Erläuternder Bericht von Suter von Känel Wild AG vom 25. Februar 2016,
 - Einwendung Herr Hugo Rhiner vom 26. Oktober 2015,
 - Stellungnahme Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) vom 23. November 2015,
 - Stellungnahmen der Gemeinden Maur (vom 3. November 2015) und Küsnacht (vom 20. November 2015),
 - Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 23. Februar 2016.

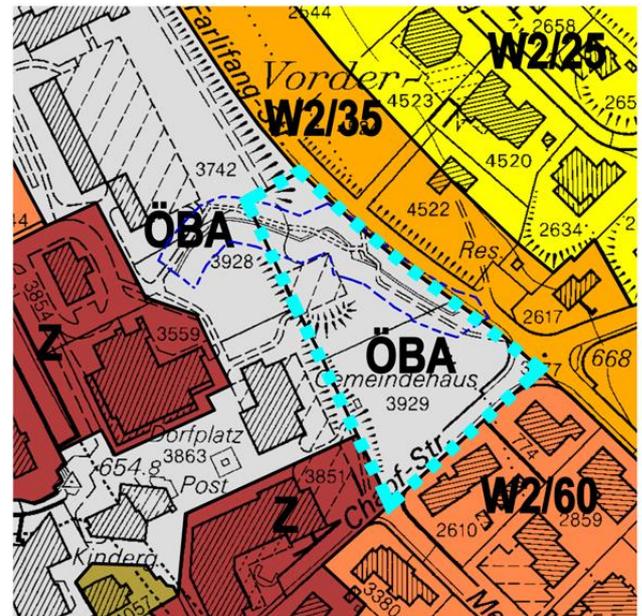
Anhang

Teilrevision Nutzungsplanung

Änderung Zonenplan, Umzonung Farlifang



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan