

Gemeindeversammlung vom Montag, 5. März 2018.

Traktandum Nr. 1 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Ortsplanung, Bau- und Zonenordnung. Gesamtrevision. Festsetzung.

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Die Gemeinde Zumikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, ihre Nutzungsplanung. Die Gesamtrevision umfasst die kommunalen Richtpläne sowie die Bau- und Zonenordnung.*
2. *Den Anträgen zur Änderung der kommunalen Richtplanung, der Bauordnung und des Zonenplans wird zugestimmt.*
 - *Richtplantext "Kommunaler Richtplan",*
 - *Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten,*
 - *Richtplan Verkehr "Verkehrsplan",*
 - *Bau- und Zonenordnung,*
 - *Zonenplan,*
 - *Ergänzungsplan Nr. 1 "Waldabstandslinien und Aussichtsschutz",*
 - *Ergänzungsplan Nr. 2 "Sonderbauvorschriften In der Gand Art. 40b Abs. 4",*
 - *Ergänzungsplan Nr. 3 "Sonderbauvorschriften In der Gand Art. 40b Abs. 5",*
 - *Ergänzungsplan Nr. 4 "Sonderbauvorschriften Waltikon-Dorfstrasse",*
 - *Ergänzungsplan Nr. 5 "Sonderbauvorschriften Maiacher/Thesenacher".*
3. *Der Bericht zur Mitwirkung sowie die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV inklusive der Arbeitspapiere zu den Sonderbauvorschriften werden zur Kenntnis genommen.*
4. *Mit der Rechtskraft der Genehmigung dieser Gesamtrevision wird die bisherige kommunale Richt- und Nutzungsplanung aus den Jahren 1983 und 1997 aufgehoben.*
5. *Die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.*
6. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Ent-*

scheiden in Rechtsmittelverfahren, der Waldfeststellung, des Festsetzungsverfahrens der regionalen Richtplanung oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Der Gemeinderat wird zudem ermächtigt, die gesamte Vorlage nicht in Kraft zu setzen, sofern sich als Folge von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren grundlegende Bestimmungen der Vorlage nicht durchsetzen lassen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

7. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.

Kurzfassung

Aufgrund des Alters der Richtpläne und der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der geänderten gesetzlichen Grundlagen, hat der Gemeinderat entschieden, eine Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmen. Die Grundlage für die Gesamtrevision wurde mit der partizipativen Erarbeitung der Entwicklungsstrategie Zumikon geschaffen. Die behördenverbindlichen Richtpläne Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten sowie Verkehr konkretisieren diese Ziele.

Die grundeigentümergebundene BZO übersetzt die Zielsetzung auf parzellenscharfe Festlegungen. Die wichtigsten Änderungen der vorliegenden Revision sind:

- Es werden neue Spielräume zur Innenverdichtung in den gut erschlossenen Zentrumsgebieten mit Sonderbauvorschriften geschaffen;
- Die Bestimmungen werden auf diejenigen Inhalte konzentriert, die zum Erhalt der hohen Siedlungsqualität beitragen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Weisung Die Ortsplanung der Gemeinde Zumikon basiert auf dem kommunalen Gesamtplan Ausgangslage aus dem Jahr 1983, dem Richtplan Verkehr von 1997 sowie auf der Bau- und Zonenordnung (BZO), die ebenfalls im Jahr 1997 genehmigt wurde. Gemäss kantonalen Vorgaben sollten kommunale Richtpläne alle 20 Jahre und die BZO alle 15 Jahre angepasst werden.

Nach Abschluss der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans und der neuen Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsrechts ist es an der Zeit für eine umfassende Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Aufgrund des Planungsstands erscheint es zweckmässig, weitere Aspekte wie die Harmonisierung der Baurechtsbegriffe, die Ausscheidung des Gewässerraums und die Überprüfung der Baulinien später im Rahmen von Teilrevisionen umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in einem breit angelegten Mitwirkungsprozess unter Begleitung des Instituts für Städtebau der ETH Zürich, als Vorbereitung auf die BZO-Revision,

die Entwicklungsstrategie Zumikon erarbeitet. Die im Rahmen der Entwicklungsstudie formulierten Grundsätze wie die konsequente Verdichtung nach innen, der Verzicht auf die Erweiterung des Siedlungsgebiets, sowie die Durchgrünung der ortsbaulichen Struktur sind wichtige und sinnvolle Schritte, um Zumikon eine nachhaltige Zukunft als eigenständiges Dorf mit einer gesunden Bevölkerungsstruktur und finanziell attraktiven Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die Gemeindeversammlung hat die wichtigsten Grundsätze der Entwicklungsstrategie an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 verabschiedet:

- Weiterentwicklung innerhalb bestehendem Siedlungsgebiet;
- Entwicklungsfokus auf Zentrumsgebiete Dorfzentrum, Waltikon und Maiacher;
- Bewahrung durchgrünter Siedlungsraum zwischen den Verdichtungsräumen.

Diese Grundsätze dienen als Leitlinien für die Erarbeitung der vorliegenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung Zumikon.

Bestandteile der Gesamtrevision Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung umfasst folgende Teile:

A Kommunale Richtplanung

- Richtplan "Siedlung", "Landschaft", "öffentliche Bauten und Anlagen"
- Richtplan "Verkehr"
- Erläuternder Bericht mit Kapiteln "Siedlung", "Landschaft", "öffentliche Bauten und Anlagen" und "Verkehr"

B Kommunale Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Ergänzungspläne Waldabstand und Aussichtsschutz
- Ergänzungspläne Sonderbauvorschriften In der Gand, Waltikon-Dorfstrasse und Maiacher/Thesenacher

Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden alle bisherigen Unterlagen der Richt- und Nutzungspläne ersetzt. Folgende Unterlagen entfallen:

- Richtplanteil "Ver- und Entsorgung"
neu: Festlegungen nur noch in den Fachplanungen
- Kernzonenpläne
neu: im Zonenplan abschliessend bezeichnet
- Detail-Ergänzungspläne Aussichtsschutz und Waldabstand
neu: Ergänzungsplan Waldabstandslinien und Aussichtsschutz 1:2'500
- Güteklasseplan ÖV
neu: Planfestlegung in der Kompetenz Gemeinderat

Verfahrensablauf Am 27. Februar 2017 hat der Gemeinderat die Revisionsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen. Während der 60-tägigen Auflagefrist sind 16 Schreiben mit 56 Änderungsanträgen sowie drei Hinweisen und Anmerkungen eingegan-

gen. Gleichzeitig wurde das Dossier dem Kanton zur Vorprüfung und der Planungsregion ZPP (Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Sämtliche Eingaben wurden sorgfältig geprüft. Wo die Gemeinde sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen konnte, wurde die Richt- und Nutzungsplanung entsprechend angepasst. Über das detaillierte Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate "Bericht zur Mitwirkung" Auskunft. Darin enthalten sind auch Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung. In diesem Bericht sind sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Gesamtrevision des kommunalen Richtplans in Kürze

Der Siedlungs- und Landschaftsplan, der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie der obligatorische Verkehrsplan werden aktualisiert und der Versorgungsplan aufgehoben. Die revidierte kommunale Richtplanung berücksichtigt die zahlreichen Erkenntnisse des Dorfentwicklungsprozesses. Sie schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung und in Einzelprojekten.

Was ist ein Richtplan?

Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde für die Steuerung der räumlichen Entwicklung für die kommenden 15 Jahre und besteht aus Plänen und einem Bericht, der die Festlegungen erläutert. Richtpläne sind behördenverbindlich. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat im Grundsatz an die Festlegungen gebunden ist. Die Richtpläne besitzen für die nachgelagerten Planungen jedoch den erforderlichen Projektierungs- und Ermessensspielraum.

Der Richtplan Siedlung und Landschaft bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung, welche im Unterschied zu den Richtplänen grundeigentümergebundenlich und parzellengenau ist.

Der Richtplan Verkehr definiert das kommunale Strassen-, Fuss- und Radwegnetz auf dem Gemeindegebiet von Zumikon. Er bildet die Grundlage für Raumsicherungen, die Zuständigkeit für den baulichen und betrieblichen Unterhalt, Strassenprojekte und betriebliche Optimierungen der Verkehrsnetze, die auf der Basis von separaten Kreditbeschlüssen umgesetzt werden.

Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten

Im Teil "Siedlung" erfolgt die Strukturierung in die verschiedenartigen Siedlungsteile und die Formulierung der entsprechenden Ziele:

- Historischer Dorfkern:
Erhaltung der identitätsstiftenden Ortskerne;
- Wohnlagen niedriger baulicher Dichte:
Beschränkte bauliche Dichte und gute Durchgrünung;
- Zentrumnahes Wohnen:
Gezielte bauliche Verdichtung;

- Zentrumsgebiet:
Stärkung der drei Fokusgebiete Waltikon, Dorfzentrum und Maiacher;
- Arbeitsplatzgebiet:
Erhaltung der Flächen für Arbeitsplatznutzungen;
- Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten:
Sicherung der Gebiete mit einer Konzentration an öffentlichen Bauten und Anlagen;
- Erhaltenswerte Siedlungsstrukturen:
Regelung zur Erhaltung der speziellen Quartiere;
- Quartiererneuerung:
Anreizsysteme für die bauliche Erneuerung;
- Schlüsselareale:
Erhöhte Einflussnahme auf baurechtliche Regelung.

Der Teil "Landschaft" zeigt die inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets wichtigen Flächen für die Erholung und Natur auf:

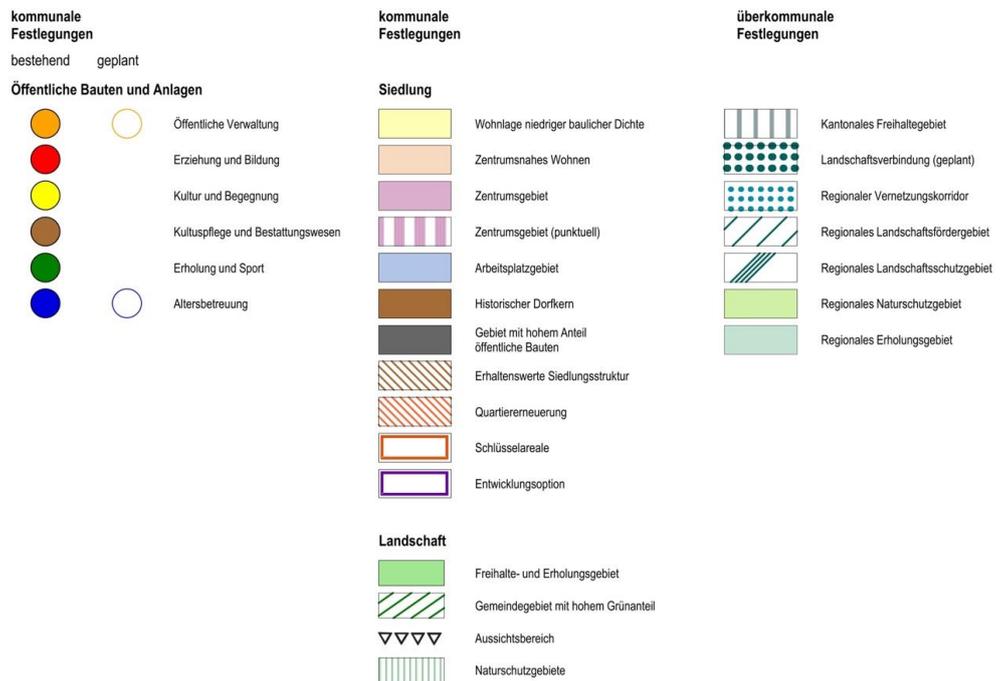
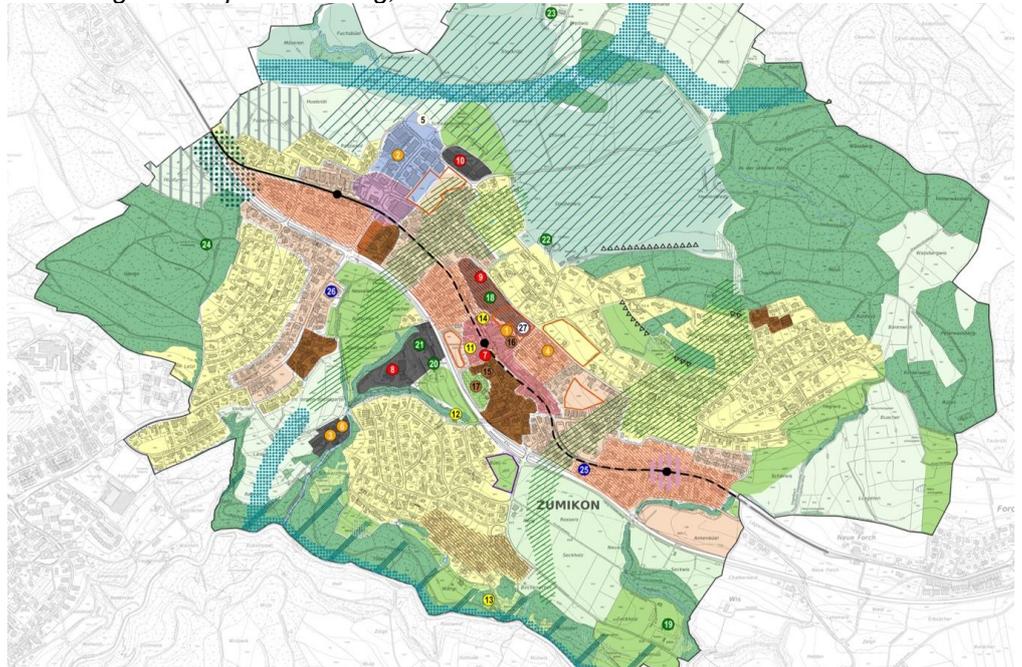
- Freihalte- und Erholungsgebiet:
Flächensicherung für die allgemeine und spezifische Erholungsnutzung der Bevölkerung;
- Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil:
Umsetzung der Grünraumkonzeption gemäss Entwicklungsstrategie;
- Aussichtsbereich:
Sicherstellung der Aussicht von landschaftlich exponierten Stellen;
- Naturschutzgebiet:
Sicherung der wertvollen Lebensräume.

Der Teil "Öffentliche Bauten und Anlagen" bezeichnet für die Öffentlichkeit in verschiedenen Bereichen wichtigen Bauten und Anlagen:

- Öffentliche Verwaltung;
- Erziehung und Bildung;
- Kultur und Begegnung;
- Kultuspflege und Bestattungswesen;
- Erholung und Sport;
- Altersbetreuung.

Die Bezeichnung von öffentlichen Bauten und Anlagen im Richtplan dient der Standortssicherung der entsprechenden Anlagen.

Abbildung 1: Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten



Richtplan Verkehr

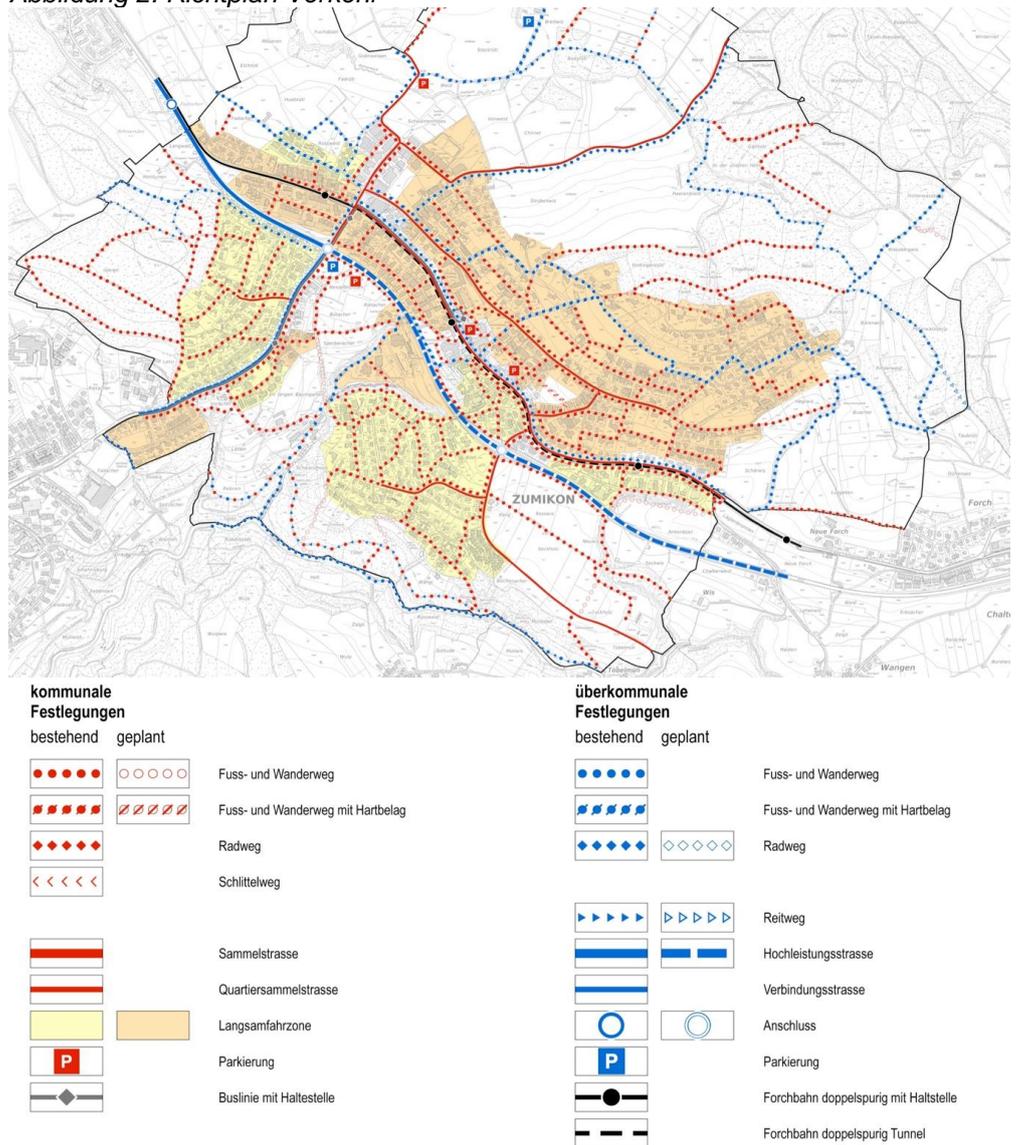
Im Verkehrsplan sind die für die Verkehrserschliessung wichtigen Anlagen festgelegt:

- Fuss- und Veloverkehr:
Sicherstellung eines durchgängigen und dichten Netzes für den Langsamverkehr;
- Öffentlicher Verkehr:
Bezeichnung der Bushaltestellen;

- Strassen:
Bezeichnung von Sammelstrassen und Langsamfahrzonen;
- Parkierung:
Sicherung der Parkieranlagen von öffentlichem Interesse.

Auf Festlegungen zu Reitwegen wird auf kommunaler Stufe verzichtet.

Abbildung 2: Richtplan Verkehr



Erläuternder Bericht zum kommunalen Richtplan

Im erläuternden Bericht sind die Aufgaben und Inhalte des kommunalen Richtplans aufgeführt. Jeder Teilbereich ist in Festlegungen, Wirkungen und Erläuterungen gegliedert. Während die Festlegungen in den Plänen ersichtlich sind, beschreibt der Bericht die jeweiligen Wirkungen und erläutert die Festlegungen.

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung in Kürze Mit der Gesamtrevision der BZO werden die angestrebte Entwicklung gemäss der Entwicklungsstrategie sowie die übergeordneten Vorgaben umgesetzt. Zudem erfolgen eine Vereinfachung der Vorschriften und etliche redaktionelle Anpassungen. Die Festlegungen der BZO entfalten eine grundeigentümergebundene Wirkung.

Was ist die Nutzungsplanung?

In der Nutzungsplanung werden die Vorgaben aus der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanung grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Nutzungsplanung besteht aus einem Zonenplan, der die Bau-, Landwirtschafts-, Freihalte- und Erholungszonen definiert sowie einer Bauordnung, die die zulässigen Bau- und Nutzweisen der einzelnen Zonen regelt.

Ortsbauliche Grundhaltung

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im vorstädtischen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbilds angestrebt. Die gestalterische Qualitätssicherung wird im bisherigen Rahmen von der Baubehörde (Gemeinderat) gewährleistet.

Detaillierte Gestaltungsvorschriften stellen nicht per se sicher, dass durchgehend befriedigende oder gute Lösungen entstehen. Wenn nicht das Richtige gemessen wird, resultiert auch nicht das richtige Ergebnis. Aufgrund dieser Erkenntnis sollen nicht nur Masse und Vorschriften im Vordergrund stehen. Neu werden Spielräume für besonders gut gestaltete architektonische Lösungen geschaffen.

Bau- und Zonenordnung

Kernzone

Die Vorschriften sollen sich aufs Wesentliche konzentrieren. Deshalb sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Es wird ein Zweckartikel ergänzt;
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil werden erleichtert;
- Auf das zweite Dachgeschoss und den Mindestwohnanteil wird verzichtet;
- Die detaillierten Vorschriften zur Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Ausbauten werden gestrichen.

Zudem werden weitergehende Abweichungen zur Ermöglichung zeitgenössischer Architektur zugelassen.

Quartiererhaltungszone

Die bisherige "überlagernde" Quartiererhaltungszone wird aufgehoben. Im Gegenzug wird eine umfassende Quartiererhaltungszone gemäss § 50a Planungs- und Baugesetz (PBG) eingeführt. Die Quartiererhaltung beschränkt sich auf die erhaltenswerten Quartierteile im Gebiet Tobelhus/Rebhus. Für Ersatzbauten und Neu-

bauten ist die Ausnützung gemäss der Wohnzone W2/35 massgebend, ebenso gilt die Nutzweise der W2/35. Ebenfalls im Sinn des Konzepts "weniger Vorschriften - mehr Qualität" werden die Vorschriften gestrafft.

Zentrumszone

Es wird ein drittes Vollgeschoss zugelassen, im Gegenzug wird auf das zweite Dachgeschoss, aber auch auf die Vorschriften zur Dachgestaltung verzichtet. Die Ausnützungsziffer wird aufgrund des dritten Vollgeschosses auf 75 % angehoben. Insgesamt erhöht sich die bauliche Dichte jedoch nur wenig.

Wohnzonen

Insgesamt erfolgen in den Wohnzonen geringfügige Erleichterungen bezüglich der Überbaubarkeit:

- Es wird auf eine Überbauungsziffer in der W2/25 und W2/35 verzichtet;
- Neu sind in allen Zonen anrechenbare Untergeschosse zugelassen;
- Auf die Nutzungseinschränkung im Gebiet Dreinäpper wird verzichtet;
- Der grosse Grenzabstand wird in allen Wohnzonen auf eine Gebäudeseite reduziert;
- Auf den Mehrlängenzuschlag wird generell verzichtet;
- Auf die spezifischen Vorschriften zur Dachgestaltung wird verzichtet.

Gewerbezone

Auch in der Gewerbezone erfolgen geringfügige Erleichterungen bezüglich der Überbaubarkeit:

- Auf die Freiflächenziffer wird verzichtet;
- Auf die Festlegung des grossen Grenzabstands wird verzichtet;
- Auf die bisherige Zulassung von grossen Verkaufsflächen für sperrige Produkte wird verzichtet.

Zone für öffentliche Bauten

Die Bauvorschriften werden mit Ausnahme der Zone für öffentliche Bauten Schulhaus Farlifang offen formuliert, d.h. es gelten die kantonalen Grundmasse.

Erholungszone

Die Zonentypen werden gestrafft und auf zwei Zonen-Untertypen reduziert.

Ergänzende Bauvorschriften

Es erfolgen etliche Vereinfachungen und Klärungen der heutigen Bauvorschriften

- Die Aussichtsschutzbereiche werden auf die wesentlichen Lagen beschränkt;
- Abstellplätze sind unterirdisch oder in Gebäude integriert zu erstellen;
- Die Möglichkeiten zur Parkplatzreduktion wird erweitert;
- Auf die "Störgrad" Umschreibung wird verzichtet; dies ist anderweitig ausreichend geregelt;
- Die zulässige Abgrabungstiefe des Untergeschosses wird verringert;
- Bei der Anordnung der Attikageschosse wird mehr Spielraum ermöglicht;

- In allen Zonen wird die geschlossene Bauweise (seitliches Aneinanderbauen ohne Grenzabstand) zugelassen.

Zudem wird mit einer zusätzlichen Bauvorschrift eine der Entwicklungsstrategie entsprechende Begrünung gefordert, um die Ortsbauliche Struktur zu akzentuieren.

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften (SBV) ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung (z.B. erhöhte Ausnützungsziffer, erhöhte Höhenmasse, geringere Abstände) bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. SBV können optional beansprucht werden. Jeder Grundeigentümer kann sich zwischen SBV und den Grundmassen der BZO entscheiden. In folgenden Gebieten werden Sonderbauvorschriften festgesetzt:

- Teilquartier In der Gand;
- Teilquartier Waltikon-Dorfstrasse;
- Teilquartier Dorfzentrum;
- Teilquartiere Thesenacher/Maiacher.

Gestaltungsplanpflicht

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Neu werden die Aspekte, welche im jeweiligen Gebiet zu regeln sind, umschrieben. Sofern die Gestaltungspläne den Rahmen der Regelbauweise nicht überschreiten, liegt die Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Gestaltungsplanpflicht gilt in folgenden Gebieten:

- Dorfzentrum West;
- Inter-Community School;
- Ankenbüel;
- Chreien.

Zonenplan

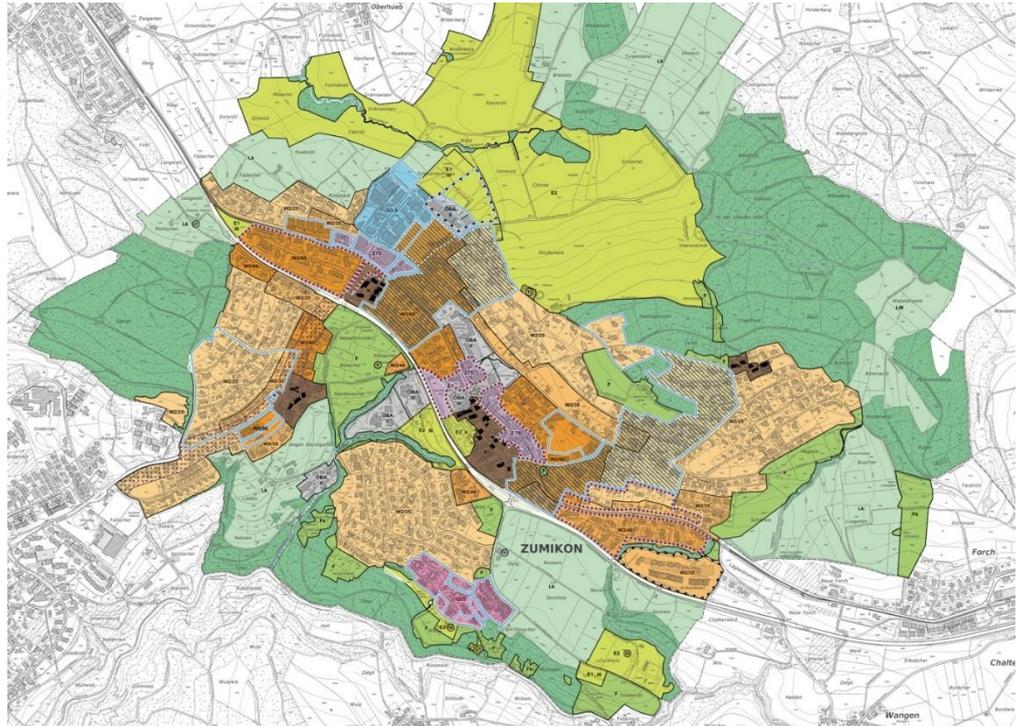
Im Zonenplan werden folgende Umzonungen vorgenommen:

- Verkleinerung Kernzone Gössikon: die unüberbauten bzw. neu-überbauten Flächen entlang der Küssnachterstrasse werden der W2/35 zugeordnet;
- Die Quartiererhaltungszone wird auf die Gebiete Rebhus/Tobelhus/Birchacher beschränkt;
- Aufhebung der Wohnzone WG2; die Flächen werden neu der Wohnzone W2/60 oder der Zentrumszone zugeordnet;
- Auf die bisherigen Einschränkungen des Nutzungsmasses (Gebiet Dreinäpper) und der Dachformen wird verzichtet.;
- Es werden neue Gebiete mit Sonderbauvorschriften (Waltikon/Maiacher) ausgeschrieben;
- Im Dorfzentrum wird ein neuer Gestaltungsplanpflicht-Perimeter festgelegt. Im Bereich der Inter-Community School wird der Gestaltungsplanpflicht-Perimeter vergrössert.

Folgende Gebiete werden umgezont:

- Gebiet Schwänthenmos: Landwirtschaftszone in Gewerbezone;
- Inter-Community School: Erholungszone zu Zone für öffentliche Bauten;
- Dorfzentrum: Freihaltezone zu Zentrumszone.

Abbildung 3: Zonenplan



Kommunale Zonen

K	Kernzone
Q35	Quartiererhaltungszone
W2/25	Wohnzone
W2/35	Wohnzone
W2/40	Wohnzone
W2/60	Wohnzone
Z75	Zentrumszone
G3.5	Gewerbezone
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten
E	Erholungszone
F	kommunale Freihaltezone

Überlagernde Festlegungen

	Betriebsart erleichternd
	Hoher Grünanteil
	Sonderbauvorschriften
	Gestaltungsplanpflicht
	Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag Zonenplan
	ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen
	Gebäude mit Profilerhaltung

Überkommunale Festlegungen

Fk	kantonale Freihaltezone
Lk	kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

	Rechtskräftige Gestaltungspläne
	Wald
	Gewässer

Temporäre Festlegungen

	Beantragte Festlegung
--	-----------------------

Ergänzungspläne

Waldabstand und Aussichtsschutz

Die bisherigen Detail-Ergänzungspläne zum Aussichtsschutz und den Waldabstandslinien werden in einem Ergänzungsplan (Massstab 1:2500) zusammengefasst. Die formelle Festlegung der Waldabstandslinien erfolgt parallel zur Ortsplanungsrevision anfangs 2018.

Die Aussichtsschutzbereiche werden reduziert und auf die wesentlichen Festlegungen in den Bereichen Ibruch und Dreinäpper konzentriert.

Ergänzungspläne Sonderbauvorschriften

Für die Gebiete mit Sonderbauvorschriften (Waltikon/Maiacher) werden neu in Ergänzungsplänen die Rahmenbedingungen (Grünräume, zwingende Baufluchten) definiert, die für die Inanspruchnahme der Erleichterungen für Neubauten zu berücksichtigen sind.

Auswirkungen Die Auswirkungen der BZO-Revision wurden für die Bereiche Siedlung, Mobilität, Landschaft, Ressourcen, Umwelt und Ökonomie geprüft:

Siedlung

Die Wohn-, Misch- und Arbeitsplazzonen sind zweckmässig angeordnet. Die bauliche Dichte wird in den Fokusbereichen des öffentlichen Verkehrs moderat erhöht. Mit den Sonderbauvorschriften und den Erleichterungen bezüglich Grenzabstand, Dachformen und Untergeschossen wird ein Anreiz für Erneuerungen geschaffen. Die Gewerbezone bleibt erhalten und wird nicht für das Wohnen geöffnet.

Mobilität

Durch die Stärkung der Zentrumsbereiche kann die lokale Grundversorgung erhalten werden, womit sich die Mobilität verringert (Siedlung der kurzen Wege). Durch die Erhöhung der baulichen Dichte in den Zentrumsbereichen werden Potenziale geschaffen, welche die gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr nutzen können.

Landschaft

Um Naherholungsgebiete, natürliche Lebensräume und das Landschaftsbild zu erhalten, werden - ausser dem Standort für das Feuerwehrgebäude, der Arrondierung der Inter-Community School und der Vergrösserung des Zentrumsgebiets "Dorf" - keine Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets eingezont.

Ressourcen und Umwelt

Die intensivere Nutzung in den bestehenden Bauzonen führt zu einem Verlust an unversiegelten Flächen, die für den Wasserhaushalt, die Biodiversität und das Mikroklima relevant sind. Zusätzliche Bauten benötigen mehr Energie. Im Vergleich zu älteren Gebäuden haben Neubauten jedoch höhere energetische Anforderungen zu erfüllen. Die Abschaffung der Satteldach-Pflicht bringt Spielraum für zeitgemässe energetische Installationen.

Ökonomie

Mit der Ausscheidung der Zentrumszone wird die Basis für die Nutzung des Entwicklungspotenzials und der entsprechenden Wertschöpfung gelegt. Bezüglich der Infrastrukturen (namentlich Schule) werden aufgrund der Revision keine zusätzlichen Investitionen ausgelöst. Im Gegenteil kann durch das Halten der Bevölkerungszahl sichergestellt werden, dass die bestehenden Infrastrukturen ausreichend ausgelastet sind.

Vorbereitung und Durchführung der Gemeindeversammlung

Die vollständigen Unterlagen zur Gesamtrevision, inkl. Bericht zur Mitwirkung liegen, wie üblich bei Geschäften der Gemeindeversammlung, zu den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung, Sekretariat Gemeinderat, 1. Stock, Büro 104, Dorfplatz 1, auf. Zusätzlich ist das vollständige Dossier auch auf der Website der Gemeinde (www.zumikon.ch) zu finden (unter Politik > Gemeindeversammlung > 5. März 2018).

Aufgrund des grossen Umfangs und der Komplexität des Geschäfts sind die Unterlagen sowohl physisch als auch elektronisch ausnahmsweise bereits fünf Wochen vor der Gemeindeversammlung, d.h. ab 29. Januar 2018, verfügbar.

Im Gegenzug sind die Stimmbürger/-innen gebeten, allfällige Änderungsanträge bis spätestens 28. Februar 2018 der Abteilung Hochbau schriftlich zuzustellen.

Für die Behandlung des umfangreichen Geschäfts wurden sicherheitshalber zwei Abende reserviert. Die Behandlung wird am Montag, 5. März 2018, 19:00 Uhr, aufgenommen. Falls aufgrund der zahlreichen Wortmeldungen oder der grossen Anzahl Änderungsanträge notwendig, kann im Lauf des Abends allenfalls entschieden werden, die Behandlung am Dienstag, 6. März 2018, 19:00 Uhr, fortzusetzen.

Empfehlung Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie mit der inneren Verdichtung zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Die umfassende Planung und Einbettung in die Entwicklungsstrategie wurde seitens Kanton in der Vorprüfung positiv gewürdigt.

Der Gemeinderat erachtet die Gesamtrevision als sehr wichtig für die zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Zumikon und empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Referent Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust

Zumikon, 18. Dezember 2017

Gemeinderat Zumikon



Jürg Eberhard
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

- In der Aktenaufgabe
- Protokollauszug Gemeinderat vom 27. Februar 2017 (GR 2017-021)
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 18. Dezember 2017 (GR 2017-188)
 - Dossier Gesamtrevision Ortsplanung vom 27. November 2017, von Suter von Känel Wild AG, beinhaltend die folgenden Dokumente:
 - Richtplantext "Kommunaler Richtplan",
 - Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten, 1:5000,
 - Richtplan Verkehr "Verkehrsplan", 1:5000,
 - Bau- und Zonenordnung,
 - Zonenplan, 1:5000
 - Ergänzungsplan Nr. 1 "Waldabstandslinien und Aussichtsschutz", 1:2500,
 - Ergänzungsplan Nr. 2 "Sonderbauvorschriften In der Gand Art. 40b Abs. 4", 1:500,
 - Ergänzungsplan Nr. 3 "Sonderbauvorschriften In der Gand Art. 40b Abs. 5", 1:500
 - Ergänzungsplan Nr. 4 "Sonderbauvorschriften Waltikon-Dorfstrasse", 1:500,
 - Ergänzungsplan Nr. 5 "Sonderbauvorschriften Maiacher/Thesenacher", 1:500,
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV,
 - . mit Arbeitspapier "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Waltikon",
 - . mit Arbeitspapier "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Dorf",
 - . mit Arbeitspapier "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Maiacher",
 - Bericht zur Mitwirkung.