

Gemeindeversammlung vom Samstag, 27. November 2021

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 3 Wohnüberbauung Chapfstrasse 48. Gestaltungsplan. Aufstellung und 6.1.4.4 Zustimmung.

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Dem privaten Gestaltungsplan Chapfstrasse 48, bestehend aus:*
 - *Situation 1:500,*
 - *Bestimmungen,*
 - *Bericht nach Art. 47 RPV,**wird gestützt auf § 86 PBG zugestimmt.*
2. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Gestaltungsplanvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.*

Kurzfassung

Der private Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer hochwertigen Überbauung an der Chapfstrasse. Die geplanten Bauten und die Umgebung erfüllen die erhöhten gesetzlichen Ansprüche an die Gestaltung. Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht geteilt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen Auf dem Grundstück Chapfstrasse 48 (Grundstück-Nr. 987) sollen Wohnflächen im Ausgangslage Stockwerkeigentum realisiert werden. Das Grundstück befindet sich in einer Zone mit geringer Bebauungsdichte und erfordert eine architektonisch hochwertige Bebauung. Der private Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 bezweckt im Sinn von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Ermöglichung einer kompakten Bauweise mit einer quartierangemessenen Körnigkeit und einem grosszügigen Grünraum.

Zur Erlangung von Vorschlägen für ein überzeugendes Gesamtkonzept hat die Grundeigentümerin einen durch ausgewiesene Fachleute begleiteten Studienauftrag mit drei qualifizierten Teams durchgeführt. Gewonnen hat dieses Verfahren das Büro Mathis + Kamplade Architekten AG aus Zürich.

Richtprojekt Bauten

Das zum Richtprojekt ausgearbeitete Siegerprojekt nimmt Bezug auf zwei wesentliche Themen des Grundstücks:

- Die am Ort vorhandene Siedlungsstruktur und den aussichtsreichen Landschaftsraum mit der Qualität der Gärten.
- Die Gebäude sind entsprechend der Landschaft so in die Topografie gesetzt, dass eine harmonische Einbettung ins Gelände und in die bestehende Bebauungsstruktur des Quartiers erzielt wird.

Dank der Teilung in zwei Gebäude mit für den Ort stimmigen Fussabdrücken bilden sich Räume und Blickachsen, von welchen nicht nur die zukünftigen Bewohner der Chapfstrasse 48, sondern auch die Nachbarn profitieren werden.

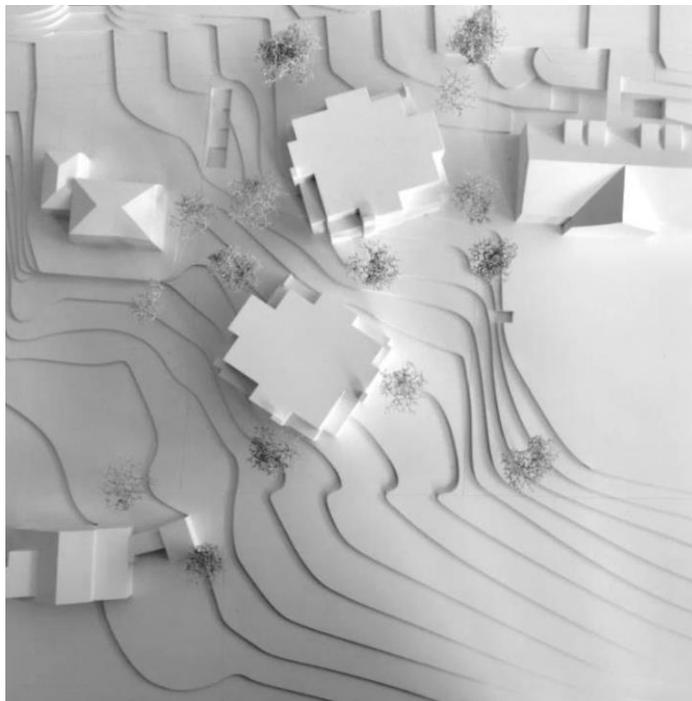


Foto Gipsmodell

Der Zugang zu beiden Gebäuden liegt jeweils bergseitig im mittleren der drei Wohn-geschosse. Pro Gebäude entwickeln sich je vier grosse Wohnungen über ein bis zwei Geschosse, so dass fast jede Wohnung über einen privaten Aussenraum im Grünen verfügt. Gleichzeitig profitieren beinahe alle Wohnungen von einer Loggia oder Terrasse im oberen Niveau mit Blick in die Ferne.

Grosse Gartenzimmer sind über einen separaten Zugang von der Eingangshalle erschlossen, womit sie gut als abtrennbarer Bereich genutzt werden können; sei es als Büro, Malatelier, als Bereich für die Grossmutter oder für die erwachsenen Kinder. Die flexible Wohnungsstruktur eignet sich daher für vielfältige Lebensmodelle und -phasen, sie lässt sich den ändernden Bedürfnissen ihrer Bewohner im Lauf der Zeit gut anpassen und wird somit mehreren Generationen auch innerhalb einer Familie gerecht.

Allen Wohnungen ist zudem die mehrseitige Orientierung über Eck und der grosszügig zonierte Wohn-Essbereich mit Ausblick in Landschaft und Garten gemeinsam.



Visualisierung Richtprojekt

Freiraum

Die gemeinsam genutzten Aussenflächen werden auf den notwendigen Raum für Ankunft, Zugänge, Entsorgung und Einfahrt reduziert.

Auf der übrigen Freifläche entsteht für jede Wohnung ein privater Aussenraum mit direktem Wohnungszugang. Die individuellen Gärten werden durch die Bepflanzung sowie durch die Abstufung des Terrains entlang dem natürlichen Hangverlauf voneinander abgeschirmt.



Detaillierter Umgebungsplan mit Freiraumkonzept

Erschliessung

Die Zufahrt und der Zugang erfolgt von der Chapfstrasse, wobei die Zufahrt zur Tiefgarage an der Nordwest-Ecke des Grundstücks platziert wird. Die Gestaltung entlang der gemeinsamen Grenze zum Grundstück-Nr. 2322 mit den erforderlichen Grenzvorrichtungen (Hecke, Rankgerüst usw.) wurde unter den Eigentümern abgeprochen.

Gestaltungsplan Inhalt Gestaltungsplan Chapfstrasse 48

Der Gestaltungsplan weicht nicht wesentlich von den Vorgaben der Richt- und Nutzungsplanung ab. Die Abweichung vom Gestaltungsplan betrifft die derzeit bestehende Regelung der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu den anrechenbaren Dach- und Untergeschossen, die nur bei erreichter Vollgeschosszahl berücksichtigt werden können. Die Ausnutzungsziffer beträgt in der Zone W 2/25, in der sich das massgebliche Grundstück-Nr. 987 befindet, 25 %. Bei der Verwirklichung von zwei Vollgeschossen kann die durchschnittliche Ausnutzungsfläche im Untergeschoss und zwei Dachgeschossen zusätzlich verwirklicht werden. Damit ergibt sich eine mögliche maximale Ausnutzungsfläche von 50 % der Grundstücksfläche. Die maximale Aus-

nützungsfläche verändert sich beim Richtprojekt nicht. Die maximale Gesamtnutzfläche von 1'447 m² entspricht einer Ausnutzungsfläche von 50 % der massgeblichen Grundstücksfläche.

Auf der Grundlage des Richtprojekts setzt der Gestaltungsplan jedoch die Anliegen (geringer Fussabdruck, kompakte Bauweise, hoher Grünanteil) spezifisch um, was eine Abweichung von der Geschoszahl bedingt. Das Areal darf zu maximal 50 % unter- und überbaut werden und die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Zahl der Autoabstellplätze wird auf maximal 16 für Bewohner und 2 für Besucher begrenzt. Im Gestaltungsplan gilt ausserdem ein erhöhter Gebäudestandard hinsichtlich Energie (Einhaltung Energieverbrauchswerte gemäss Minergie-Standard).

Verfahren

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 2. April 2021 bis 10. Juni 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert dieser Frist ging eine Einwendung mit vier Anträgen ein, zu welchen im Bericht zum Gestaltungsplan im Detail Stellung genommen wird. Die unterbreiteten Anliegen werden nicht berücksichtigt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Diese haben die Planung zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen zum Gestaltungsplan vorgebracht.

Der Gestaltungsplan wurde durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 19. Juli 2021 erwähnten Ergänzungen und Anpassungen konnten im bereinigten Gestaltungsplan grösstenteils berücksichtigt werden.

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion zu genehmigen. Danach erfolgt die öffentliche Publikation während 30 Tagen (Rechtsmittelverfahren).

Empfehlung Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und die öffentlichen Anliegen umsetzt. Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht geteilt und eine Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust

Zumikon, 20. September 2021

Gemeinderat Zumikon



Jürg Eberhard
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Protokollauszug Gemeinderat vom 20. September 2021 (GR 2021-168),
 - Erläuternder Bericht, Suter von Känel Wild AG, vom 31. August 2021,
 - Bestimmungen, Suter von Känel Wild AG, vom 31. August 2021,
 - Situationsplan 1:500, Suter von Känel Wild AG, vom 31. August 2021,
 - Richtprojekt, Mathis + Kamplade Architekten AG, vom 27. Juli 2020,
 - Vorprüfungsbericht Kanton Zürich vom 19. Juli 2021,
 - Einwendung Marco Ziegler vom 8. Juni 2021,
 - Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) vom 25. Mai 2021.