

Privater Gestaltungsplan Chapfstrasse 48

## ERLÄUTERNDER BERICHT

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Antrag Gemeindeversammlung  
vom 27. November 2021



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32758 – 31.8.2021

**Auftraggeberin**

moser bau immobilien ag, Gotthardstrasse 28, 6300 Zug

**Planer**

Mathis & Kamplade Architekten AG, Birmensdorferstrasse 177, 8003 Zürich

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Luca Imoberdorf, Sabrina Stettler, Reto Wild

**Titelbild**

Visualisierung Richtprojekt

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren und Bestandteile	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Richtplanung	5
2.2	Nutzungsplanung	7
2.3	Umwelt	10
2.4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	12
<b>3</b>	<b>RICHTPROJEKT</b>	<b>13</b>
3.1	Studienauftrag	13
3.2	Ortsbau und Architektur	14
3.3	Freiraum	14
3.4	Erschliessung und Parkierung	15
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN</b>	<b>16</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	16
4.2	Gestaltung	17
4.3	Bebauung	17
4.4	Freiraum	18
4.5	Verkehrerschliessung und Parkierung	19
4.6	Umwelt	19
4.7	Schlussbestimmung	19
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>21</b>
6.1	Öffentliche Auflage	21
6.2	Anhörung	27
6.3	Kantonale Vorprüfung	27
<b>7</b>	<b>ABLAUF</b>	<b>32</b>

**Beilage**

- Richtprojekt Mathis & Kamplade Architekten AG, 27. Juli 2020

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Auf dem Grundstück Chapfstrasse 48 (Kat.-Nr. 987) sollen Wohnflächen im Stockwerkeigentum realisiert werden. Das Grundstück befindet sich in einer Zone mit geringer Bebauungsdichte und erfordert eine architektonisch hochwertige Bebauung. Zur Lösung der Aufgabenstellung hat die Grundeigentümerin einen Studienauftrag durchgeführt. Der private Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Ermöglichung dieser kompakten Bauweise mit einer quartierangemessenen Körnigkeit und einem grosszügigen Grünraum.

## 1.2 Verfahren und Bestandteile

### Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff PBG). Der Gestaltungsplan ist kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen und betrieblichen Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Zumikon.

### Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

### Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der private Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist keine für den Gestaltungsplan relevante Festlegung vorhanden. Das Gebiet liegt im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft".

#### Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan ist das Areal als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet. Dies erlaubt eine maximale bauliche Dichte von 35 % (Ausnutzungsziffer) resp. 1.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Baumassenziffer). Die maximale Nutzungsdichte wird mit 50 Einwohnern/ha umschrieben. Diese Vorgabe ist in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt. Die Ausnutzungsziffer für die Vollgeschosse beträgt 25 %. Zusätzlich sind 1 Untergeschoss und 2 Dachgeschosse zulässig. Daraus resultiert eine an sich mögliche Ausnutzung entsprechend 62.5 % der Grundfläche. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Ausnutzung von 50 % der Grundfläche möglich.

Ausschnitt regionaler Richtplan Pfannenstil, Karte Siedlung und Landschaft

Siedlung		Region		
Kanton	Region	bestehend	geplant	
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte
				Arbeitsplatzgebiet



#### Niedrige bauliche Dichte

Arbeitsplatzgebiet

-

-

übriges Siedlungsgebiet

max. 35 %

max. 1.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Umsetzung der Nutzungsdichten von < 50 E+B/ha gemäss Regio-ROK

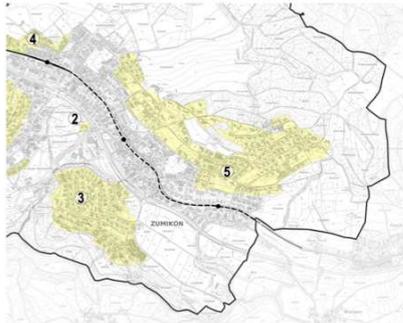
Minimale Vorschriften gemäss § 49a PBG dürfen unterschritten werden.

Definition Gebiete mit niedriger baulichen Dichte

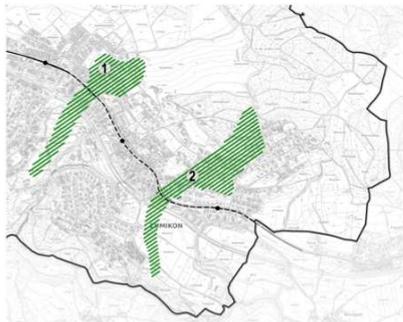
Hiermit werden Siedlungsgebiete bezeichnet, die aufgrund des Orts- und Landschaftsbilds, der spezifischen Exponiertheit und der Seeuferlage in ihrer bestehenden baulichen Struktur erhalten bleiben sollen. Anzustreben ist eine lockere, offene Bebauung mit geringen Gebäudelängen und Abstandsregelungen sowie eine gute Durchgrünung und Siedlungsrandgestaltung (§ 76 PBG). Gegebenenfalls ist das Nutzungsmass (Ausnutzungsziffer, Baumassenziffer) bei bereits überbauten Gebieten mit einer rechtlich möglichen, jedoch ungünstigen Ausbaumöglichkeit zurückzunehmen.

## Kommunaler Richtplan

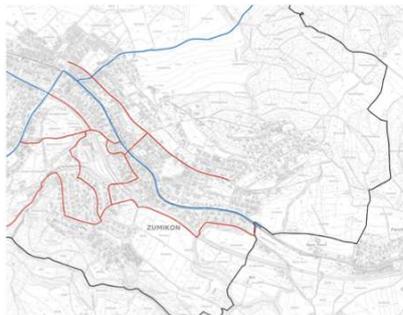
Wirkung und Erläuterung gemäss Richtplantext "Wohnlage niedriger baulicher Dichte"



Wirkung gemäss Richtplantext "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil"



Wirkung gemäss Richtplantext "Radwege"



Die Entwicklungsstrategie von Zumikon wurde sinngemäss im kommunalen Richtplan behördenverbindlich umgesetzt. Im kommunalen Richtplan ist der Planungssperimeter Teil des Gebiets "Wohnlage niedriger baulicher Dichte" und als "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" bezeichnet.

Die Gemeinde legt für diese Gebiete in der Bau- und Zonenordnung Bauvorschriften im Rahmen der Dichtevorgaben gemäss regionalem Richtplan fest. Ergänzend dazu werden Regelungen zur Siedlungsdurchgrünung erlassen.

Die Kategorie "Wohnlage niedriger baulicher Dichte" umfasst die locker bebauten Gebiete der Zone W2/25 sowie Gebiete, die heute den Zonen W2/35 und W2/40 zugeteilt sind und sich an peripheren Lagen befinden.

Einige Wohngebiete sind aufgrund der Topografie besonders sensibel gelegen (Isleren, Chapf, Maiacher, Räsp). Wichtig ist hier die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie.

Die Gemeinde fördert in diesen Gebieten Massnahmen zur Durchgrünung der Wohn-, Erholungs- und Freihaltegebiete.

Es wird angestrebt, dass die drei Zentrumsgebiete Waltikon, Dorf und Maiacher (vgl. Entwicklungsstrategie) nicht im Sinne einer Achse verbunden sind, sondern durch zwei wahrnehmbar durchgrünte Gebiete optisch getrennt bleiben. Das Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil verbindet die Erholungs- und Freihaltezonen am Siedlungsrand von Zumikon. Zum einen sollen die betroffenen Gebiete nicht aufgezont werden, zum anderen ist ein besonderes Augenmerk auf eine qualitätsvolle Grün- und Freiraumgestaltung auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu legen.

Die Einträge von bestehenden Routen sichern die Verbindung.

Der Begriff "Anlagen für den Veloverkehr" umfasst Radstreifen, Radwege und Strassenabschnitte, die zu einem systembildenden Netz verknüpft sind. Radwege sind keine vorgesehen, Radstreifen werden nach Möglichkeit markiert (z.B. Kernfahrbahn).

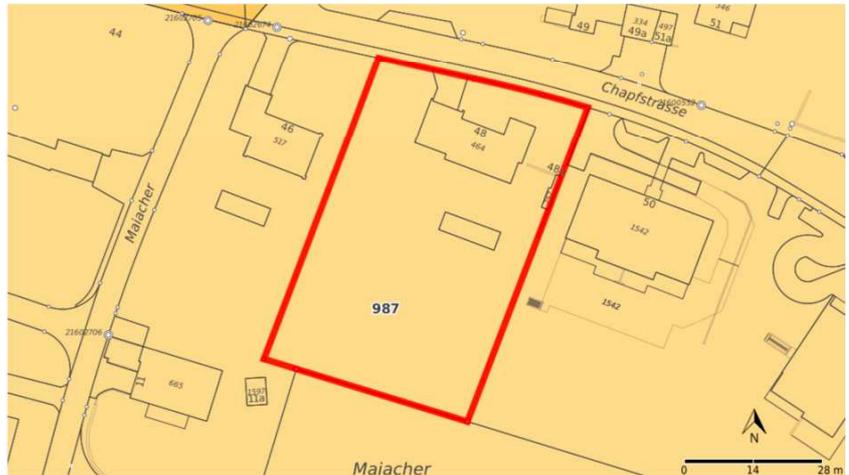
## 2.2 Nutzungsplanung

### Bau- und Zonenordnung

Das Areal liegt in der Wohnzone W2/25.

Ausschnitt Zonenplan

Typ	Anteil	Anteil in %
 Wohnzone 2/25	2894 m <sup>2</sup>	100 %
 Wohnzone 2/35		



Ortsbauliche Grundhaltung  
(Art. 3 BZO)

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbilds angestrebt. Besonderes Augenmerk wird auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt.

Regelung im Gestaltungsplan

Diese Vorschrift wird im Gestaltungsplan konkret umgesetzt.

Grundmasse W2/25  
(Art. 17 BZO)

Für die Wohnzone W2/25 gelten die folgenden Grundmasse:

- Ausnützungsziffer max. 25 %
- Vollgeschosse max. 2
- Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2
- Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 1
- Gebäudehöhe max. 6.5 m
- Firsthöhe max. 4.5 m
- Gesamtlänge max. 35 m
- Grosser Grenzabstand \* min. 10 m
- Kleiner Grenzabstand min. 5 m

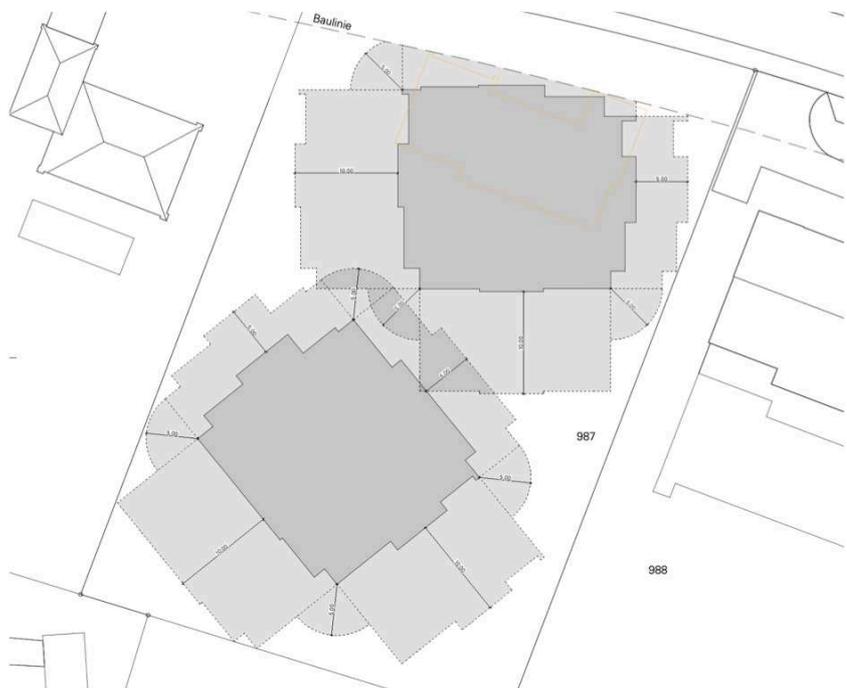
\* Der grosse Grenzabstand gilt in der Zone W2/25 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten. Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden besondere Gebäude nicht berücksichtigt.

Regelung im Gestaltungsplan

Die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäude- und Firsthöhen und die gesamthafte Regelung zu den Geschossen übersteuern die zonen-gemässen Regelungen nicht. Anstelle der beiden zwingend zu erstellenden Vollgeschosse und der beiden anrechenbaren Dachgeschosse und einem anrechenbaren Untergeschoss, werden lediglich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zugelassen.

Die maximal zulässige Gesamtnutzfläche ersetzt zwar die Ausnützungsziffer, die Gesamtnutzfläche wird dadurch jedoch nicht erhöht. Der grosse und kleine Grenzabstand sind eingehalten.

Abstandsbild des Richtprojektes



Nutzweise  
(Art. 19 BZO)

In der Zone W2/25 sind neben der Wohnnutzung Arbeitsräume im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG bis maximal 25 % der Gesamtnutzfläche zulässig.

Regelung im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen.

Fahrzeugabstellplätze  
(Art. 26/27 BZO)

Pro 100 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche oder pro Wohnung ist mindestens ein Fahrzeugabstellplatz für Bewohner erforderlich. Zudem ist pro vier Wohnungen mindestens ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen. Diese Minimalwerte können im Gebiet der Güteklasse C auf 50 % reduziert werden.

Regelung im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen.

Gesamtnutzfläche  
(Art. 28 BZO)

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Regelung im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen.

Begrünung  
(Art. 29 BZO)

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" befinden, müssen in der Regel mindestens 25 % der massgeblichen Grünfläche begrünen.

Es sind die Anforderungen gemäss dem Merkblatt "Leitfaden ökologischer Ausgleich" der Gemeinde Zumikon zu erfüllen.

Regelung im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen. Der Grünflächenanteil ist erheblich höher als die geforderten 25 %. Die zentralen Elemente der Umgebungsgestaltung werden im Gestaltungsplan festgeschrieben. Die Anforderungen gemäss dem Leitfaden und Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich» der Gemeinde Zumikon werden erfüllt.

Abgrabungen  
Untergeschosse  
(Art. 30 BZO)

Der gewachsene Boden darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1.00 m abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.

Regelung im Gestaltungsplan

Die Bestimmung gilt auch im Gestaltungsplangebiet.

Attikageschosse  
(Art. 31 BZO)

Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittstelle zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss der Beschreibung im vorherigen Abschnitt.

Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Regelung im Gestaltungsplan Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen.

Strassenabstand  
(Art. 32 BZO)

Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.

Regelung im Gestaltungsplan Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen. Es bestehen zudem rechtskräftige Baulinien entlang der Chapfstrasse. Für Containerabstellplätze, die Besucherstellplätze und die Mauern wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Beseitigungsrevers im Grundbuch gefordert.

Bauweise  
(Art. 33 BZO)

In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Regelung im Gestaltungsplan Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen.

Besondere Gebäude  
(Art. 34 BZO)

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65 m<sup>2</sup> oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

Regelung im Gestaltungsplan Im Gestaltungsplan wird keine abweichende Regelung getroffen.

## 2.3 Umwelt

### Lärm

Das Planungsgebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrt als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV sind die Planungswerte einzuhalten (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)).

### Boden

Das Gebiet ist nicht durch Altlasten beeinträchtigt und liegt nicht im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.

## Klima

Gemäss Klimakarte herrscht heute rund um den Planungsperimeter tagsüber eine mässige Wärmebelastung. Nachts ist das Gebiet nicht belastet. Der Perimeter liegt nicht innerhalb einer Kaltluftleitbahn und nicht im Kaltluftwirkbereich.

Mit der Überbauung wird die Wärmebelastung zunehmen. Mit einem hohen Grünanteil, Baumpflanzungen und der Begrünung des Dachs werden im Rahmen des Projekts jedoch Massnahmen getroffen, um die Wärmebelastung auch mit der Überbauung des Areals möglichst klein zu halten.

Kaltluftleitbahnen und Hauptströmungsrichtungen, 4 Uhr

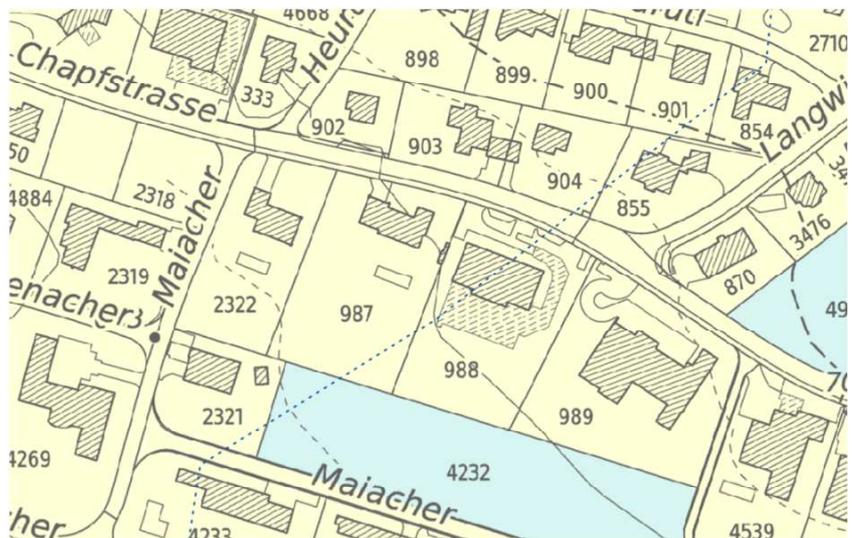
- Kaltluftleitbahnen
- ↑ klein
- ↑ mittel
- ↑ gross
- /// Kaltluftwirkbereich

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- |         |           |
|---------|-----------|
| keine   | hoch      |
| schwach | sehr hoch |
| mässig  |           |

Bioklimatische Bedeutung, 4 Uhr

- |        |           |
|--------|-----------|
| gering | hoch      |
| mittel | sehr hoch |

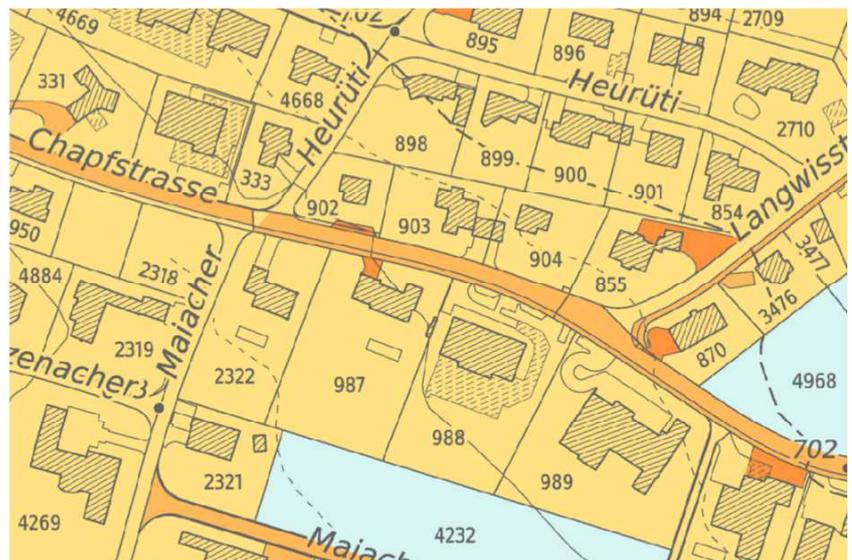


Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr

- |         |            |
|---------|------------|
| keine   | stark      |
| schwach | sehr stark |
| mässig  | extrem     |

Aufenthaltsqualität von Grünflächen, 14 Uhr

- |             |
|-------------|
| sehr gering |
| gering      |
| mässig      |
| hoch        |



## Naturgefahren

Das Gebiet liegt nicht in einem Gefahrenbereich.

## Störfallvorsorge

Das Areal liegt nicht im Konsultationsbereich für Durchgangsstrassen.

## **2.4 Erschliessung, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehr**

Das Gebiet ist über die genügend ausgebaute Chapfstrasse erreichbar und damit feinerschlossen. Bei der Chapfstrasse handelt es sich um eine Erschliessungsstrasse gemäss Verkehrserschliessungsverordnung.

### **Werkleitungen**

Das Planungsgebiet ist heute mit Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungen erschlossen.

### **Entwässerung**

Für das Entwässerungssystem ist die generelle Entwässerungsplanung (GEP) massgebend.

## 3 RICHTPROJEKT

### 3.1 Studienauftrag

#### Verfahren

Zur Erlangung von Vorschlägen für ein überzeugendes Gesamtkonzept wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Die Grundeigentümerin hat drei qualifizierte Teams zur Teilnahme eingeladen:

- Clou Architekten AG, Zürich
- Mathis & Kamplade Architekten AG, Zürich
- Think Architecture AG, Zürich

#### Beurteilungsgremium

Sachpreisrichter  
(stimmberechtigt)

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

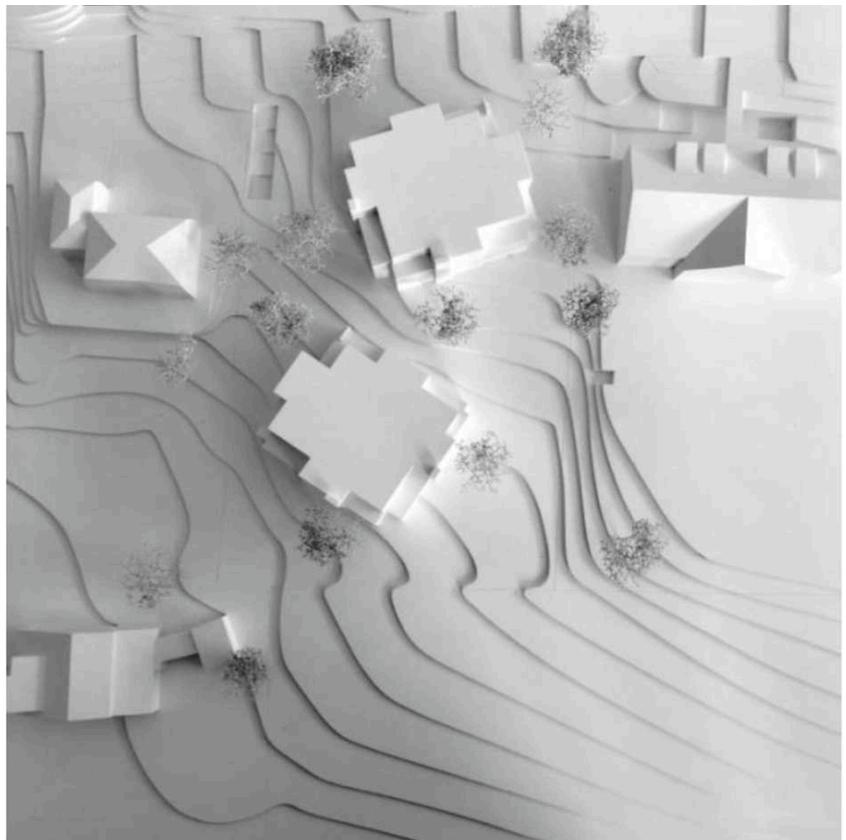
- Ernst Inderbitzin, moser bau immobilien ag
- Vanessa Frey, moser bau immobilien ag

Fachpreisrichter  
(stimmberechtigt)

- Martin Hofer, Dipl. Architekt ETH, Master in angew. Ethik UZH
- Jasmin Grego, Dipl. Architektin ETH BSA
- Anja Widmer, Dipl. Architektin ETH

#### Siegerprojekt Mathis & Kamplade Architekten

Gewonnen hat dieses Verfahren Mathis & Kamplade Architekten AG. Der Beschrieb ist in den nachfolgenden Kapiteln wiedergegeben.



## 3.2 Ortsbau und Architektur

### Gebäudesetzung

Das Projekt 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.

### Wohnungen

Der Zugang zu beiden Häusern liegt jeweils bergseitig im mittleren der drei Wohngeschosse. 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 Laufe 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.

### Materialisierung

Zweischalige Mauern aussen aus Sichtbackstein in dezentem Farbton, die vom Garten und Landschaftsraum in die Wohnräume vermitteln, prägen den Ausdruck der beiden Gebäude. Ein textiler Sonnenschutz filtert das reichlich vorhandene Tageslicht.

## 3.3 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 Bepflanzung sowie durch die Abstufung des Terrains entlang dem natürlichen Hangverlauf voneinander abgeschirmt.

### **3.4 Erschliessung und Parkierung**

Die Zufahrt und der Zugang erfolgt von der Chapfstrasse, wobei die Zufahrt zur Tiefgarage naheliegenderweise an der Nord-Westecke des Grundstückes platziert wird. Die Gestaltung entlang der gemeinsamen Grenze zum Grundstück Kat. Nr. 2322 mit den erforderlichen Grenzvorrichtungen (Hecke, Rankgerüst usw.) wurde unter den Eigentümer abgesprochen.

## 4 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Ziele

Ziff. 1.1

Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass die erwünschte kompakte Bauweise, die quartierangemessene Körnigkeit und der grosszügige Grünraum gemäss dem Richtprojekt umgesetzt werden können. Dies bedingt eine geringfügige Abweichung zur Geschossregelung.

#### Bestandteile

Ziff. 1.2

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Gemeinde Zumikon und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden in den Erläuterungsbericht integriert und die Behörden sowie die Gemeindeversammlung entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

#### Geltungsbereich

Ziff. 1.3

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 987, welches sich im Eigentum der moser bau immobilien ag befindet und eine Fläche von insgesamt 2'894 m<sup>2</sup> aufweist.

#### Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 1.4

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden in erster Linie Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für die Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie der Leitfaden "Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon" massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht. Es werden die bisherigen Baurechtsbegriffe der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

Bei künftigen Änderungen der BZO ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

## 4.2 Gestaltung

### Anforderungen

Ziff. 2.1

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan und das aus einem qualifizierten Konkurrenzverfahren hervorgegangene Richtprojekt bilden eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten besonders guten Gesamtwirkung. Die umfassende Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung gemäss § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Da sich der Perimeter innerhalb des Gebiets mit hohem Grünanteil gemäss Zonenplan befindet, sind zwingend die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich zu beachten.

### Richtprojekt

Ziff. 2.2

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Mathis & Kamplade Architekten AG. Dieses zeigt auf, wie die Wohnüberbauung gestaltet wird. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere bezüglich kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Freiräumen, Erschliessung und Lärmschutz. Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

## 4.3 Bebauung

### Baubereiche

Ziff. 3.1

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt.

### Grundmasse

Ziff. 3.2

Es gelten grundsätzlich die Grundmasse der Bau- und Zonenordnung. Anstelle der beiden zwingend zu erstellenden Vollgeschosse und der zusätzlich zulässigen Dach- und Untergeschosse, werden lediglich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zugelassen. Der Gestaltungsplan lässt somit gegenüber der Bau- und Zonenordnung keine dichtere Bauweise zu. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen insgesamt 1'447 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche realisiert werden.

### Dachgestaltung

Ziff. 3.3

Aus ökologischen und lokalklimatischen Gründen sind die Flachdächer soweit möglich zu begrünen.

### Unterirdische Gebäude

Ziff. 3.4

Unterirdische Gebäude sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0.5 m überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Bezüglich der Aussenraumgestaltung erfolgt eine Abstimmung (allfällige Baumpflanzungen auf unterirdischen Gebäuden bedürfen einer genügenden Überdeckung).

### **Besondere Gebäude**

Ziff. 3.5

Wie auch die unterirdischen Gebäude, sind einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, allerdings nicht im Bereich von Verkehrsbaulinien. Die Regelungen dazu werden gemäss BZO Zumikon übernommen. Als Gebäude resp. Gebäudeteile (Definition § 2 ABV) gelten auch die entsprechenden Teile der Tiefgarage.

### **Gewachsener Boden**

Ziff. 3.6

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Der Gestaltungsplan definiert diesen daher für die Baubereiche mittels Höhenlinien gemäss den Aufnahmen des Ingenieurbüros Gossweiler AG.

## **4.4 Freiraum**

### **Konzept**

Ziff. 4.1

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung gemäss dem Merkblatt "Leitfaden ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon" geschaffen wird. Die Gestaltung der Umgebung wird im Umgebungsplan mit der Baubewilligung festgelegt. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan sind die wichtigen Elemente als Informationsinhalt dargestellt, damit bei der Umsetzung ein genügender Spielraum verbleibt.

Bepflanzung

Es werden neue Bäume (Vorgabe Leitfaden: 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) vorgesehen.

Grünflächen

Die Umgebung wird durch Mischhecken und ökologische Ausgleichsflächen mit verschiedenen Strukturelementen gegliedert. Diese umfassen ca. 650 m<sup>2</sup> (Anteil an der Grundstücksfläche ca. 20 %). Die wohnungsbezogenen Wiesenflächen umfassen ca. 1'050 m<sup>2</sup> (Anteil an der Grundstücksfläche ca. 35 %).

Befestigte Flächen und Gebäude

Die befestigten Flächen werden minimiert. Die Gebäude- und Hartflächen umfassen ca. 1'200 m<sup>2</sup> (Anteil ca. 45 %).

### **Maximale Unterbauung**

Ziff. 4.2

Um genügend Raum für den Wurzelraum der Bäume und der Versickerung freizuhalten, wird die Fläche der mit Bauten versiegelten Fläche begrenzt ("Unterbauungsziffer").

## 4.5 Verkehrserschliessung und Parkierung

### Zu- und Wegfahrt Ziff. 5.1

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der Chapfstrasse. Es sind die notwendigen Anforderungen gemäss Verkehrserschliessungsverordnung des Kantons einzuhalten.

### Veloabstellplätze Ziff. 5.2

Da kommunale Vorschriften zu den Veloabstellplätzen fehlen, richtet sich die Pflicht zur Erstellung von Veloabstellplätzen nach den kantonalen Richtlinien (Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten, analog Richtwerte VSS-Norm 640 065).

Demnach ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Das Richtprojekt sieht zwei 3.5-, fünf 4.5- und eine 5.5-Zimmer-Wohnung vor. Für die gesamthaft 35 Zimmer ist somit ein Minimum an 35 Veloabstellplätzen für Bewohner und Besucher zu realisieren. Diese werden im Richtprojekt nachgewiesen (11 oberirdisch, 24 unterirdisch).

### Autoabstellplätze Ziff. 5.3

Aufgrund der rund acht Wohnungen resp. der 1'447 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche und unter sinngemässer Anwendung der Regelung zur Reduktion (ÖV-Güteklasse) sind gemäss BZO minimal rund 12 Parkplätze für BewohnerInnen erforderlich (Tiefgarage). Im Gestaltungsplan wird eine Spanne und somit eine Maximalzahl festgelegt. Zudem sind minimal zwei Besucherparkplätze zu erstellen. Diese werden entlang der Chapfstrasse (Senkrecht-Parkplätze) angeordnet.

## 4.6 Umwelt

### Nachhaltigkeit Ziff. 6.1

Es soll eine Wohnüberbauung realisiert werden, welche in energie-sparender Bauweise erstellt wird und deren Ausrüstung einen vorbildlich geringen Energiebedarf verlangt.

### Energie Ziff. 6.2

Zwar soll die Wohnüberbauung energetisch hochwertig und den heutigen Standards entsprechend realisiert werden, auf eine Zertifizierung des Labels Minergie®-Standard wird jedoch verzichtet.

## 4.7 Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Gemeinde das Datum der Inkraftsetzung.

## 5 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

### **Regionaler Richtplan Pfannenstil**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans im Gebiet mit niedriger baulicher Dichte. Diese Vorgabe ist in der kommunalen Richtplanung und der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

### **Kommunaler Richtplan**

Der kommunale Richtplan übernimmt bezüglich Dichte und Funktion die Festlegungen der übergeordneten Richtplanung. Ergänzend liegt der Gestaltungsplan Chapfstrasse im Gebiet "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil".

### **Bau- und Zonenordnung**

In der Bau- und Zonenordnung ist die bauliche Dichte festgelegt und es erfolgen die Festlegungen zum "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" mittels einer Vorschrift zum Grünanteil. Der Gestaltungsplan ermöglicht die kompakte Gestaltung der Baukörper und durch den geringen Fussabdruck verbleibt ein hoher Grünanteil.

### **Fazit**

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben der Richt- und Nutzungsplanung ab. Auf der Grundlage des überzeugenden Richtprojekts setzt der Gestaltungsplan die Anliegen (geringer Fussabdruck, kompakte Bauweise, hoher Grünanteil) spezifisch um, was eine Abweichung von der Geschoszahlregelung bedingt. Die Ausnutzungsziffer verbleibt unverändert.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt.

## 6 MITWIRKUNG

### 6.1 Öffentliche Auflage

#### Einwendungsverfahren

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 2. April 2021 bis 10. Juni 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist ging 1 Einwendung mit 4 Anträgen ein. Diese werden im Folgenden behandelt.

#### Antrag 1

Die im Gestaltungsplan geforderte Geschossfläche von insgesamt 1'447 m<sup>2</sup> mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ergibt ein Gebäudevolumen, welches wesentlich grösser ist (Faktor 1.75) als dasjenige Bauvolumen, das bei der Anwendung der gültigen BZO Zumikon möglich ist. Dies soll transparent gemacht werden.

#### Begründung

Durch Anwendung der gültigen BZO Zumikon würde pro Vollgeschoss eine Geschossfläche von max. 361.75 m<sup>2</sup> ermöglicht (25% von 2'894 m<sup>2</sup>/2). Der im Gestaltungsplan vorgesehene Flächenbedarf für ein Vollgeschoss beträgt hingegen 482.33 m<sup>2</sup> (1'447m<sup>2</sup> / 3) und ist somit 1.75 Mal (485.33 m<sup>2</sup>/361.75 m<sup>2</sup>) grösser als bei der Anwendung der gültigen BZO.

Bei einer durchschnittlichen Gebäudehöhe (6.5 m) des Projekts würde sich die Überbauungsfläche sowie das Bauvolumen beim Vorschlag des Gestaltungsplans gegenüber der gemäss BZO Zumikon möglichen Überbauungsfläche bzw. Bauvolumen um einen Faktor von 1.75 erhöhen.

Es ist nicht ersichtlich, weshalb in einem Gebiet mit niedriger baulicher Dichte, im Vergleich mit den Nachbargrundstücken, und im Vergleich mit der durch die gültige BZO Zumikon möglichen Dichte, eine solche Erhöhung des Flächenbedarfs und Bauvolumens notwendig ist. Diese Erhöhung des Flächen- und Bauvolumens gegenüber der nach der gültigen BZO Zumikon möglichen Bauweise ist im Gestaltungsplan nicht ausgewiesen und nicht begründet. Diese ungenügende Darstellung der Tatsachen führt zu einer Verschleierung und missachtet die rechtsgenügeliche Information der Zumiker Bevölkerung.

#### Entscheidung

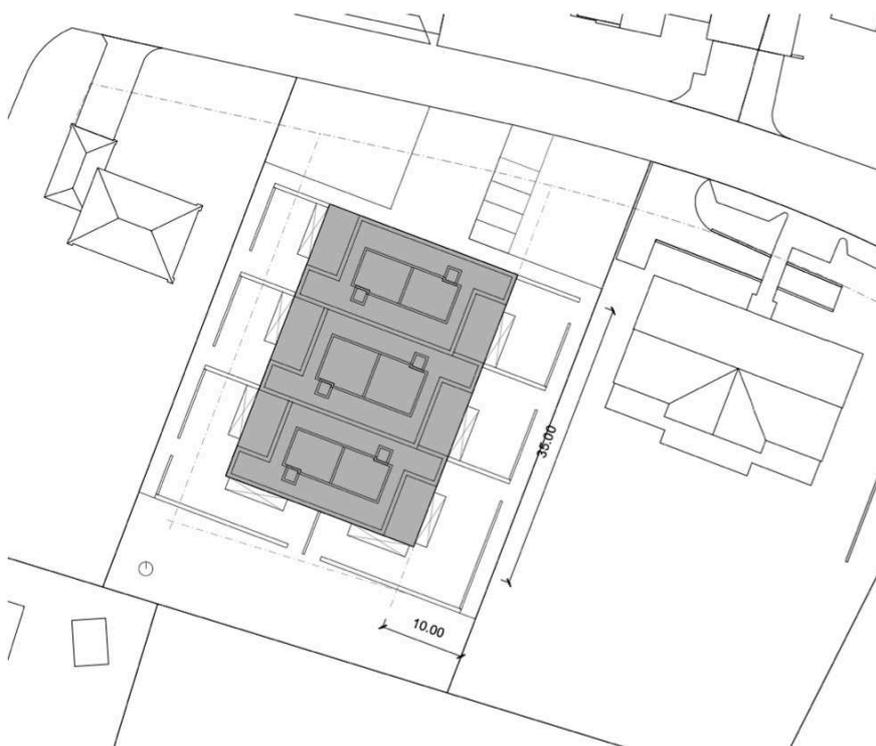
Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wurde in einem Studienauftragsverfahren mit drei qualifizierten Teams von Fachleuten beurteilt und als Gewinner des Verfahrens auserkoren. In der untenstehenden Skizze ist ersichtlich, dass andere Bebauungsvarianten mit 2 Vollgeschossen und je einem Dach- und Untergeschoss unter Einhaltung der Regelungen gemäss BZO pro Vollgeschoss eine Fläche von bis zu 550 m<sup>2</sup> konsumieren.

Das Richtprojekt und die Regelung im Gestaltungsplan ermöglichen somit nicht eine höhere Gesamtgeschossfläche (vgl. auch Vorprüfung ARE). Die Grösse des Fussabdrucks ist weniger abhängig von der Frage 1 oder 2 Vollgeschosse, sondern vielmehr von der projektspezifischen Ausgestaltung des Gebäudes. Dasselbe gilt für das Gebäudevolumen, für das in der BZO Zumikon keine Vorschrift besteht, d.h. nicht anrechenbare Geschossflächen wie die Parkierung können zu oberirdischen Bauvolumen führen, die nicht beachtlich sind.

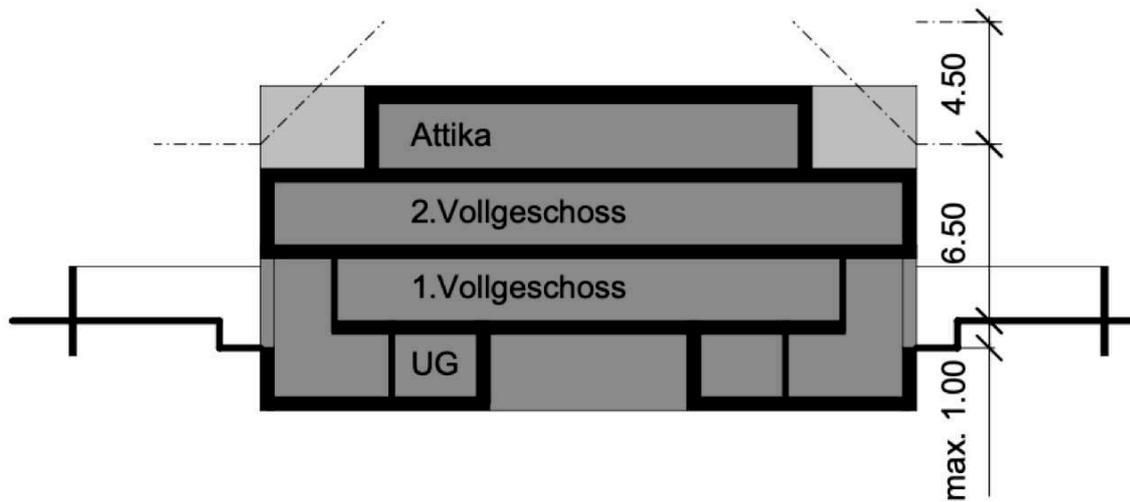
#### Vergleichsprojekt

Wie gefordert ist nachfolgend das Vergleichsprojekt dargestellt. Es ist erkenntlich, dass auch mit der rechtskräftigen BZO die zulässige Gesamtnutzfläche von 1'447 m<sup>2</sup> realisiert werden kann. Der Fussabdruck ist dabei fast identisch wie beim Gestaltungsplanprojekt. Nach den Regeln der BZO könnte der Fussabdruck beim Vergleichsprojekt sogar noch grösser ausgestaltet werden, wogegen er mit dem Gestaltungsplan fixiert wird.



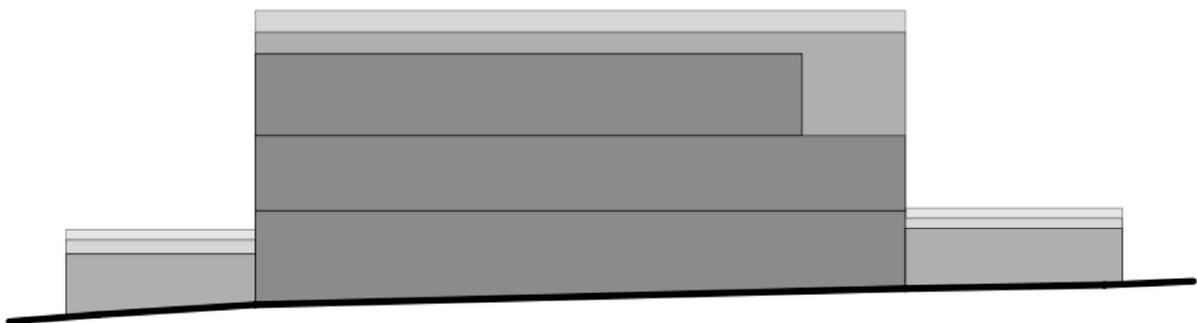
#### Fussabdruck

840m<sup>2</sup> Vergleichsprojekt  
827m<sup>2</sup> Gestaltungsplan

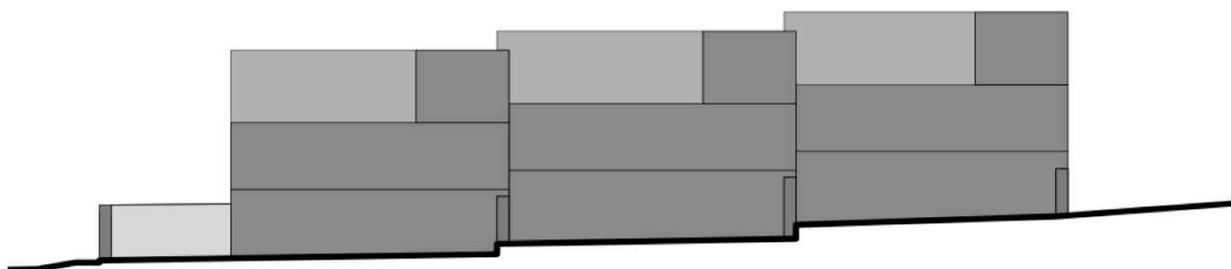


**Schnittschema durch Wohnräume (Hobbyraum/Gästezimmer) UG**

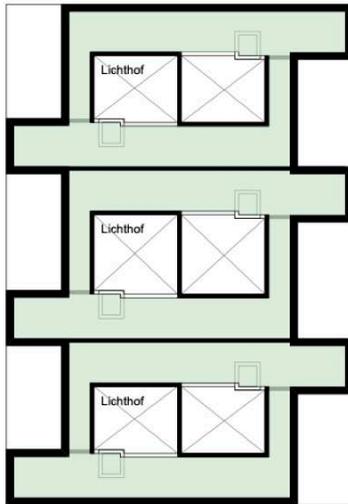
27.0m<sup>2</sup> Wohnfläche UG je Einheit mind. natürlich belichtet (weitere Räume UG = Nasszellen, Erschliessung etc.)  
13.5m<sup>2</sup> Lichtquerschnitt = 50% der jeweiligen Bodenfläche (10% = gesetzliches Minimum gemäss PBG)



**Fassadenschema Süd**



**Fassadenschema Ost**



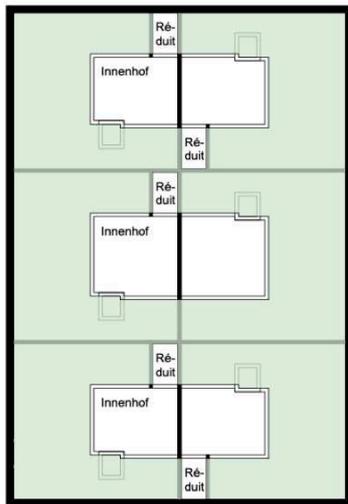
Attika  
 Nutzfläche Wohnen  
 400m<sup>2</sup>

**Ausnützungsberechnung**

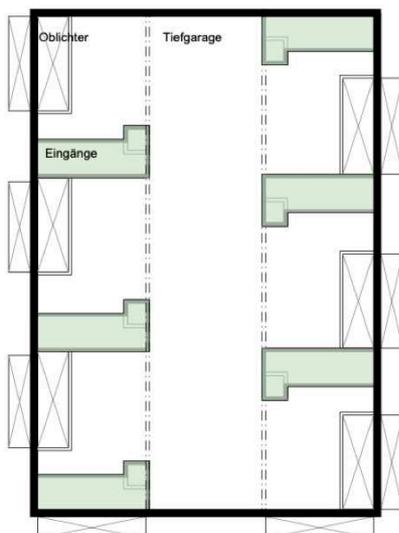
Gesamtnutzfläche Wohnen

400m <sup>2</sup>	Attika
557m <sup>2</sup>	2. Vollgeschoss
128m <sup>2</sup>	1. Vollgeschoss
<u>362m<sup>2</sup></u>	<u>Untergeschoss</u>
1'447m <sup>2</sup>	TOTAL

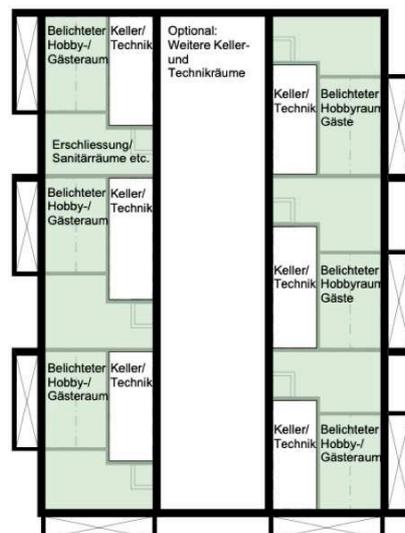
> identisch mit Gestaltungsplan



2. Vollgeschoss  
 Nutzfläche Wohnen  
 557m<sup>2</sup>



1. Vollgeschoss  
 Nutzfläche Wohnen  
 128m<sup>2</sup>



UG  
 Nutzfläche Wohnen  
 362m<sup>2</sup>

## Antrag 2

### Begründung

Die Geschossfläche von 1'447m<sup>2</sup> im Gestaltungsplan soll so reduziert werden, dass keine gegenüber der aktuellen BZO erhöhte Geschossfläche und erhöhte bauliche Dichte möglich ist. Es soll ein konkretes Bauprojekt nach gültiger BZO vorgelegt werden und dessen effektive bewohnbare Geschossfläche als Referenz für den Gestaltungsplan dienen.

Im Gestaltungsplan sollen anstelle der BZO Regelung (25% Ausnutzung mit zwei Vollgeschossen sowie zusätzlich nicht anrechenbaren Dach- und Untergeschossen) eine fixe Zahl einer Geschossfläche (1'447 m<sup>2</sup>) mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zugelassen werden. Dies entspricht einer signifikanten Erhöhung der Geschossfläche gegenüber der durch die aktuelle BZO in Zumikon auf diesem Grundstück praktisch für ein Bauprojekt umsetzbar wäre.

Gemäss BZO Regelung ist die Ausnutzung auf dem Grundstück 25% von 2'894 = 723.5 m<sup>2</sup>. Nach § 255 PBG kann jeweils ein Dach-, Attika- und Untergeschossen gebaut werden, soweit diese je Geschoss die Fläche nicht überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe, d.h. das Dach- und Untergeschoss in einem 4-geschossigen Wohnhaus müsste genauso viel Fläche haben wie die beiden Vollgeschosse, um auf die im Gestaltungsplan geforderte Geschossfläche von 1'447 m<sup>2</sup> zu kommen. Das ist in der Praxis aber bei Grundstücken in Zumikon auf einem flachen Grundstück mit der aktuellen BZO Zumikon nicht möglich, da die maximale Gebäudehöhe von 6.5 m sowie die maximale Abgrabung von 1 m keine solche 4-geschossigen Gebäude mit 1'447m<sup>2</sup> Geschossfläche mit entsprechender wohnlicher Geschosshöhe und Fenster in allen Etagen möglich macht. Das heisst, dass die im Gestaltungsplan zulässig Geschossfläche von 1'447m<sup>2</sup> einer effektiven signifikant höheren Geschossfläche entspricht als bei einem Bau nach gültiger BZO Zumikon auf dem Grundstück möglich wäre.

Die erlaubte Geschossfläche im Gestaltungsplan soll so reduziert werden, wie mit einem nach der aktuellen BZO Zumikon möglichen realen Projekt auf dem Grundstück möglich wäre. Ein solch konkret ausgearbeitetes Projekt gemäss BZO Zumikon soll dem Gestaltungsplan als Grundlage dienen.

### Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Realisierbarkeit der 1'447 m<sup>2</sup> nach der Regelung der BZO wurde im Rahmen des Studienauftrags nachgewiesen (siehe Antrag 1). Der Gestaltungsplan sieht somit gegenüber der BZO keine erhöhte Geschossfläche (Ausnutzungsziffer) vor. Zum Bauvolumen besteht in der BZO Zumikon keine Vorschrift (lediglich die Grenzabstände und die Gebäudehöhe sind einzuhalten).

### Antrag 3

Begründung

Der Bauherr soll einen Mehrwertausgleich in CHF für den Mehrwert durch den Gestaltungsplan bezahlen.

Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan und nicht um einen Gestaltungsplan mit Gestaltungsplanpflicht, welcher von der Gemeinde dem Grundeigentümer und Bauherrn vorgeschrieben wird.

Durch die Verschiebung der theoretisch möglichen Geschossfläche von 2 Vollgeschossen mit 1 Untergeschoss und 1 Dachgeschoss hin zu 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss ist eine Überbauung mit erheblichem höherem Bauvolumen und damit ökonomischen Mehrwert gegenüber der jetzigen BZO Zumikon möglich. Dies führt zu signifikanten finanziellen Vorteilen des Bauherrn/Investors, die gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) ausgeglichen werden müssen. Deswegen soll sichergestellt werden, dass der Bauherr mindestens den im Kanton Zürich üblichen Mehrwertausgleich entrichtet.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Da mit dem Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung keine bauliche Verdichtung ermöglicht wird, ist das Vorhaben gemäss kantonalen Gesetzgebung nicht mehrwertausgleichspflichtig. Zudem fehlt in der BZO Zumikon zur Zeit noch die entsprechende Grundlage zur Erhebung eines Mehrwertausgleiches.

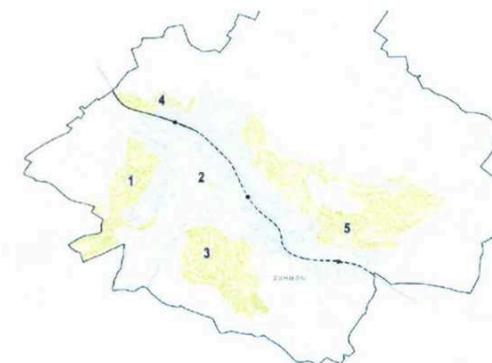
### Antrag 4

Begründung

Die Erhöhung der baulichen Dichte durch höheres Bauvolumen ist im Gestaltungsplan abzulehnen, da für das Wohngebiet 5 "Strubenacher / Rigistrasse / Maiacher / Chapf" nach kommunalem Richtplan generell keine Erhöhung der baulichen Dichte erlaubt ist.

Das Projekt des privaten Gestaltungsplans befindet sich mitten im gemäss kommunalem Richtplan als "sensibel" bezeichneten Wohngebiet 5 (Seite 8 des in der Gesamtrevision Ortsplanung am 5./6. März 2018 angenommenen kommunale Richtplans). Das Wohngebiet 5 "Strubenacher / Rigistrasse / Maiacher / Chapf" ist gelb markiert im Ausschnitt unten.

Übersicht  
Wohnlage niedriger baulicher Dichte



Für das Wohngebiet 5 "Strubenacher / Rigistrasse / Maiacher / Chapf" ist im kommunalen Richtplan deutlich erwähnt, dass die zulässige bauliche Dichte in diesem Gebiet nicht erhöht werden darf (Seite 8, Kommunalen Richtplan: "Die zulässige bauliche Dichte soll in diesen Gebieten generell nicht erhöht werden.").

Im "Erläuternden Bericht" des Gestaltungsplans ist auf Seite 6 im Abschnitt "Kommunaler Richtplan" mit keinem Wort erwähnt, dass in dem sensiblen Wohngebiet diese generelle Einschränkung der Erhöhung der baulichen Dichte besteht.

Durch die massive Erhöhung des Bauvolumens (Faktor 1.75 gegenüber BZO Zumikon) ist von einer signifikanten Erhöhung der baulichen Dichte auszugehen.

Eine Ausweitung der Verdichtungszone rund um die Forch-Haltestelle Maiacher auch auf den oberen Maiacher und den Chapf als "zentrumnahes Wohnen" widerspricht dem kommunalen Richtplan in deutlicher Weise. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb hier vom kommunalen Richtplan abzuweichen wäre, zumal sich das besagte Grundstück in einer sensiblen Zone befindet.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der Grundordnung keine bauliche Mehrausnutzung (siehe auch Antrag 1).

**Nachbargemeinden und  
Regionalplanung**

## 6.2 Anhörung

Die Vorlage wurde den Nachbargemeinden und der Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) zur Anhörung unterbreitet. Die Planung wurde von den Nachbargemeinden und der Planungsgruppe zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Anträge hervorgebracht.

**Vorprüfungsbericht**

## 6.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 19. Juli 2021 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 Stellung genommen.

Die Anträge und materiellen Hinweise werden nachfolgend behandelt und fliessen gegebenenfalls in die Vorlage ein.

Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Auflagen, wird die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit gemäss § 5 PBG als genehmigungsfähig eingestuft.

**Antrag 1**

Auf dem Titelblatt ist gemäss § 5 Abs. 2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) der Gemeinename zu ergänzen.

Entscheid

Der Gemeinename wird auf den Titelblättern abgebildet. Es wird bei allen Titelblättern dasselbe Wappen verwendet.

**Antrag 2**

Der durchgezogene Strich des Geltungsbereichs in der Legende ist dem Strich des Geltungsbereichs im Situationsplan anzupassen.

Entscheid

Es wird dieselbe Strichart und -breite in Plan und Legende verwendet.

**Antrag 3**

Zur Vermeidung von Missverständnissen ist Art. 1.4 wie folgt umzuformulieren:

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und das Merkblatt "Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon" massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleibt vorbehalten. Es gelten die in den Anhängen des PBG und der entsprechenden Verordnungen aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

Entscheid

Der Art. 1.4 wird gemäss Antrag umformuliert.

**Antrag 4**

In Art. 3.4 ist die Regelung der oberirdischen Bauten zu streichen und die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile sind dahingehend zu beschränken, dass hinsichtlich einem längerfristigen Baumwachstum nicht unterbaubare Bereiche ausgeschieden werden. Falls die Festlegung nicht unterbaubarer Bereiche nachweislich nicht hinreichend gesichert werden kann, ist eine minimale Überdeckung der unterirdischen Bauten von 1.5 Meter sicherzustellen.

Entscheid

Um die Versiegelung durch Bauten zu begrenzen, wird eine Unterbauungsziffer festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass genügend Wurzelraum für grosskronige Bäume besteht und auch Flächen für die Versickerung bestehen.

Die Regelung bezüglich der oberirdischen Bauten, welche max. 0.5 m über dem gewachsenen Terrain liegen, ist beizubehalten. Diese Bestimmung entspricht analog dem § 269 PBG und ist so erforderlich, weil diese Gebäude zwar überdeckt werden (gestaltetes Terrain über Tiefgarage) aber an bestimmten Punkten doch über das gewachsene Terrain ragen können.

#### Antrag 5

Gestützt auf die BZO der Gemeinde Zumikon ist der Parkplatzbedarf im Gestaltungsplanperimeter aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und den regionalen Modal Split Zielen gegenüber dem Grundbedarf massgeblich zu reduzieren (Richtgrösse: um ca. 50%).

#### Entscheid

Der Antrag ist bezüglich Maximalzahl bereits sinngemäss umgesetzt. Die Parkplatzzahl für die Bewohner wird auf 16 Parkplätze verringert. Im Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 gelten, soweit keine abweichende Regelung getroffen wird, grundsätzlich die Bestimmungen der BZO Zumikon. Die BZO kennt für dieses Gebiet keine Maximalwerte für Abstellplätze. Trotzdem wird in den Bestimmungen eine Maximalzahl festgelegt.

Gestützt auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion, ist die Gemeinde Zumikon dem Gemeindetyp 1 zu geordnet. Darin sind für die Nutzung "Wohnen" keine Maximalwerte definiert. Trotzdem wird im Gestaltungsplan eine Maximalvorschrift aufgenommen.

#### Antrag 6

Die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäude- und Firsthöhen und die gesamthafte Regelung zu den Geschossen übersteuern die zonengemässen Regelungen nicht. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche ersetzt die Ausnützungsziffer, wobei die Gesamtnutzfläche nicht erhöht wird. In diesem Zusammenhang ist der Nachvollziehbarkeit halber im Erläuternden Bericht besser darzulegen, inwiefern der Gestaltungsplan von der Grundordnung abweicht.

#### Entscheid

Der Gestaltungsplan weicht lediglich in der Vorgabe bezüglich der Geschossigkeit ab. Es müssen nicht, wie in der BZO gefordert 2 Vollgeschosse sondern nur 1 Vollgeschoss erstellt werden. Richtigerweise hält das ARE fest, dass dadurch keine Erhöhung der baulichen Dichte erfolgt (ausführliche Darlegung vgl. Antrag 1 Einwendungen).

#### Antrag 7

Für die bessere Nachvollziehbarkeit der räumlichen Einbettung der Bebauung in die Umgebung ist der Erläuterungsbericht durch eine Visualisierung des Richtprojekts zu ergänzen und zu erläutern bzw. ist das Richtprojekt als Beilage zum Gestaltungsplan einzureichen.

#### Entscheid

Das Richtprojekt ist eine verbindliche Beilage des Gestaltungsplans (vgl. Art. 2.2 GP) und ist Bestandteil des Dossiers.

#### Hinweis 1

Die in Art. 3.3 vorgeschlagene extensive Begrünung von Flachdächern wird grundsätzlich sehr begrüsst. Hierbei ist zu erwähnen, dass Flachdächer auch Potenzial bieten, den Grünanteil im Siedlungsgebiet zu erhöhen und somit der Hitze entgegenzuwirken. Die Begrünung von Dachflächen kann extensiv oder intensiv erfolgen. Klimaökologisch wirksamer ist die intensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von 15 bis 100 cm und mehr. Ihre stärkere Substratschicht speichert und verdunstet mehr Wasser und erlaubt die Pflanzung von kleinen Bäumen. Wir empfehlen daher, im Gestaltungsplan qualitative Kriterien für die Dachbegrünung festzusetzen und schlagen folgende Formulierung vor: "Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen".

#### Entscheid

An der extensiven Begrünung wird festgehalten.

Die Durchgrünung in diesem Siedlungstyp ist bereits hoch (vgl. Umgebungsplan im Richtprojekt) und die Versickerungsmöglichkeiten erheblich (vgl. Unterbauungsziffer). Gemäss dem Merkblatt "Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon" steht die Schaffung von Trockenstandorten im Vordergrund. Daher ist das Ziel des ökologischen Ausgleichs höher zu gewichten als die anderweitig ohnehin bereits berücksichtigte Hitzeminderung.

#### Hinweis 2

Beim Umschwung soll gemäss Art. 2.1 eine besonders gute Gesamtwirkung mit der landschaftlichen Umgebung erlangt werden. Art. 4 ist sehr vage formuliert und fordert eine hohe Aufenthaltsqualität. Wir empfehlen, diesen Artikel hinsichtlich den qualitativen Anforderungen zu schärfen.

#### Entscheid

An der gewählten Formulierung wird festgehalten. Zur Klärung wird in Art. 4.1. der Bezug zum Art. 1.2 aufgenommen.

In Art. 1.2 werden die erhöhten gestalterischen Anforderungen gestützt auf den bewährten § 71 PBG umschrieben und dies betrifft auch die gesamte Umgebung (Freiraum). Im Art. 4. werden lediglich noch auf die zusätzlichen Aspekte zum Freiraum festgehalten.

### Hinweis 3

Nach § 83 Abs. 3 PBG hat der Gestaltungsplan u.a. Anlagen für Versickerung von Regenwasser zu ordnen. Bisher fehlt die Angabe, wo eine oder mehrere gemeinsame oberirdische Retentions- und Versickerungsanlagen (evtl. mit Biotop) zu platzieren sind. Die Möglichkeiten der Versickerung und Verdunstung sind auf der Liegenschaft auszuschöpfen. Heute gibt es viele Möglichkeiten Regenwasser sichtbar und erlebbar zurückzuhalten und abzuführen. Wir empfehlen den Platz für eine allfällige Retention und/oder Teilversickerung des Regenwassers im Gestaltungsplan festzulegen (z.B. Teiche, Teilversickerungsmulden) und empfehlen zudem, vor der Baueingabe zum Projekt ein genehmigtes Entwässerungskonzept inkl. Plan zu erarbeiten.

### Entscheid

Im Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 gelten, soweit keine abweichende Regelung getroffen wird, grundsätzlich die Bestimmungen der BZO Zumikon. Es besteht ausser der abweichenden Regelung der Geschossezahl kein planerischer Handlungsbedarf. Der Plan zur Liegenschaftsentwässerung ist stufengerecht mit dem Baugesuch einzureichen (§ 5 d. BVV). Aufgrund des beschränkten Fussabdrucks der Gebäude ist genügend Spielraum für die Anordnung von Versickerungs- und fallweise Retentionsmöglichkeiten vorhanden.

## 7 ABLAUF

Januar–Mitte Februar 2021	Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan
23. Februar 2021	Besprechung Gestaltungsplan mit Abteilung Hochbau
Ende Februar 2021	Überarbeitung Gestaltungsplan
bis 12. März 2021	Eingabe Entwurf Gestaltungsplan durch Grundeigentümerin an Gemeinde
29. März 2021	Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung
9. April– 8. Juni 2021	Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung
Juli – Mitte August 2021	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung Bereinigung Gestaltungsplan
bis 13. August 2021	Aufstellung Gestaltungsplan durch Auftraggeber Eingabe Gestaltungsplan durch Grundeigentümerin an Gemeinde
20. September 2021	Antrag und Weisung Gemeindeversammlung durch Gemeinderat, Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung
27. November 2021	Zustimmung zum Gestaltungsplan durch Gemeindeversammlung
1. Quartal 2022	Genehmigung Gestaltungsplan durch Baudirektion und Publikation