



HOCHBAU ZUMIKON	
Reg.	2020-040
E 21. Juli 2021	
Kopie an:	



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd

Benjamin Grimm
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12
benjamin.grimm@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 21-0455

A-Post

Gemeinde Zumikon
Abteilung Hochbau
Dorfplatz 1
8123 Zumikon

19. Juli 2021

Zumikon. Privater Gestaltungsplan «Chapfstrasse 48» — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 13. April 2021 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Chapfstrasse 48» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN) und das Strasseninspektorat und die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück der Chapfstrasse 48 in der Gemeinde Zumikon sollen Wohnflächen im Eigentum realisiert werden. 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 m² aufweist. 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. Gewonnen hat dieses Verfahren Mathis & Kamplade Architekten AG. Das Siegerprojekt wird im Sinne eines Richtprojekts als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan verwendet.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 19. Februar 2021
- Bestimmungen vom 19. Februar 2021
- Erläuternder Bericht vom 19. Februar 2021

2. Gesamtbeurteilung

Gemäss Raumkonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) liegt die Gemeinde Zumikon im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft». 80% des kantonalen Bevölkerungswachstums sollen in den Handlungsräumen «Standlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» aufgenommen werden. Es ist damit u.a. die Aufgabe der Gemeinde, die Siedlung unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu entwickeln, Potentiale in den bereits überbauten

Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld zu aktivieren und zu erhöhen sowie eine sozialräumliche Durchmischung zu fördern. Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gestaltungsplangebiet Chapfstrasse innerhalb des Siedlungsgebiets.

Für den Planungssperimeter ist im regionalen Richtplan eine «niedrige bauliche Dichte» definiert. Dies entspricht einer maximalen baulichen Dichte von 35% (Ausnützungsziffer) resp. $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Baumassenziffer). Die maximale Nutzungsdichte wird mit 50 Einwohner/ha festgelegt. Für Gebiete mit niedriger baulicher Dichte ist charakteristisch, dass sie aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes, 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).

Im kommunalen Richtplan ist der Planungssperimeter im Bereich «Wohnlage mit niedriger baulicher Dichte» verortet und als «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil» festgelegt. Damit werden sinngemäss die Entwicklungsstrategie Zumikon sowie die regionalen Zielsetzungen im kommunalen Richtplan behördenverbindlich verankert.

Das Wohngebiet Chapf befindet sich aufgrund der Topografie an einer besonders sensiblen Lage. Wichtig ist hier gemäss kommunalem Richtplan die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie. Weiter fördert die Gemeinde in «Gemeindegebieten mit hohem Grünanteil» Massnahmen zur Durchgrünung der Wohn-, Erholungs- und Freihaltegebiete. Mit dem hohen Grünanteil verbindet es 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.

Das Areal der Chapfstrasse ist gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Zone W2/25 und der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Für die W2/25 gilt gemäss BZO eine max. Ausnützungsziffer von 25% bei max. 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 6.5 m.

Würdigung

Wir begrüssen das Vorgehen, dass die Überbauung an der Chapfstrasse 48 mittels Gestaltungsplan umgesetzt wird. 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.

Der Grünraum nimmt an dieser ortsbaulich sensiblen Lage einen wichtigen Stellenwert ein. Im Zweckartikel des Gestaltungsplans ist festgehalten, dass ein grosszügiger Grünraum geschaffen werden soll. Im Erläuternden Bericht ist zu Art. 4 (Freiraum) festgehalten, dass auch neue Bäume gepflanzt werden sollen. Die Bestimmung zu den unterirdischen Bauten (Art. 3.4) stellt die Realisierung eines längerfristigen Baumbestandes jedoch stark in Frage, weshalb diese Bestimmung hinsichtlich eines qualitativen Aussenraums mit grosskronigen



Bäumen überarbeitet wird. Weiter ist die Festlegung der Anzahl Parkplätze aufgrund der besonders guten Lage zu überarbeiten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan «Chapfstrasse 48» positiv beurteilt werden kann. Damit sich der vorliegende Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten. Zum jetzigen Zeitpunkt und in der zur Vorprüfung eingereichten Form ist der private Gestaltungsplan noch nicht genehmigungsfähig.

3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12)

Wir stellen fest, dass auf dem Titelblatt der Gemeindegemeinde nicht aufgeführt ist und somit die Vorgaben der VDNP teils noch nicht umgesetzt sind. Wir weisen darauf hin, dass die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten sind (§ 2 Abs. 1 VDNP).

→ Auf dem Titelblatt ist gemäss § 5 Abs. 2 VDNP der Gemeindegemeinde zu ergänzen.

Festlegungen, Geltungsbereich

Im Situationsplan unterscheiden sich die Legende und der Plan in Bezug auf die Darstellung des Geltungsbereichs. Im Plan ist die Linie gestrichelt und in der Legende ist die Linie durchgezogen. Plan und Legende sind aufeinander abzustimmen.

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

Gestaltungsplanvorschriften

Art. 1.4, Verhältnis zum übrigen Baurecht

→ 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. sowie Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend bleibt vorbehalten. Es gelten die in den Anhängen des PBG und der entsprechenden Verordnungen aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).*

Art. 3.3, Dachgestaltung

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».

Art. 3.4, Unterirdische Gebäude

Die Baubereichsbegrenzungen sind dafür da, dass sowohl die Zahl, Lage, äussere Abmessungen gemäss § 83 Abs. 1 PBG erfüllt sind. Die in Art. 3.4 gewählte Regelung ermöglicht über den ganzen Gestaltungsplanperimeter die Erstellung von oberirdische Bauten bis zu einer Höhe von 0.5 Meter. Dabei wird die Lage, äussere Abmessungen etc. völlig verunklärt. Des Weiteren werden über den ganzen Gestaltungsplanperimeter unterirdische Bauten zugelassen, womit auch die erforderlichen Aussenraumqualitäten in Zusammenhang mit den erwähnten Baumpflanzungen nicht gesichert werden können.

Damit die im Zweckartikel erwähnte gute Einordnung der Bauten in dieser sensiblen Lage und der grosszügige Grünraum gewährleistet werden können, sind einerseits die oberirdischen Bauten klar zu begrenzen und abschliessend festzulegen. Des Weiteren ist es wichtig nicht unterbaubare Bereiche auszuscheiden, damit qualitativ hochwertige Freiräume mit grosskronigen Bäumen langfristig gesichert werden können. Falls dies nicht überall möglich ist, sind für die Pflanzung von Grossbäumen vorgesehene Bereiche mit einer mindestens 1.5 Meter mächtigen Überdeckung zu versehen. Wir weisen aber darauf hin, dass es erfahrungsgemäss fragwürdig ist, ob Grossbäume mit einer 1.5 Meter mächtigen Überdeckung überhaupt längerfristig entwicklungsfähig sind.

- In Art. 3.4 ist die Regelung der oberirdischen Bauten zu streichen und die unterirdische 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.

Art. 5.3, Autoabstellplätze

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel).

Der Projektperimeter befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B und ist damit sehr gut mit dem ÖV erschlossen. Das Projekt sieht insgesamt 8 Wohnungen vor. Für diese müssen gemäss Art. 5.3 mindestens 12 und dürfen maximal 20 Parkplätze errichtet werden. Zusätzlich sind zwei Besucherparkplätze zu realisieren. Somit resultiert ein Stellplatzbedarf zwischen 1.75 und 2.75 Parkplätzen pro Wohnung. Diese Parkplatzanzahl ist überdimensioniert und widerspricht den kantonalen Zielsetzungen zum Modal Split. Dass eine sinngemässe Reduktion des Stellplatzbedarfs – wie im Erläuterungsbericht dargestellt – erfolgt ist, ist nicht nachvollziehbar. Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen.

- Gestützt auf die BZO der Gemeinde Zumikon ist der Stellplatzbedarf im Gestaltungsplanperimeter aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und den regionalen Modal Split

Zielen gegenüber dem Grundbedarf massgeblich zu reduzieren (Richtgrösse: um ca. 50%).

Art. 4, Freiraum

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.

Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV

Kapitel 1.1, Ausgangslage - Anlass

In Kapitel 1.1 wird dargelegt, dass die Grundeigentümerin zur Umsetzung des Studienverfahrens und der erforderlichen architektonischen hochwertigen Bebauung einen Gestaltungsplan hat ausarbeiten lassen. Es wird hingegen nicht hinreichend dargelegt, ob und in welchen Punkten das Richtprojekt bzw. die Gestaltungsplanfestlegungen die Grundordnung übersteuern.

- ➔ Hinsichtlich einer besseren Nachvollziehbarkeit ist in Kap. 1.1 darzulegen, ob und wie der Gestaltungsplan die Grundordnung übersteuert.

Kapitel 3, Richtprojekt

Aus den Unterlagen ist noch nicht erkennbar, wie sich die Bebauung gemäss Richtprojekt räumlich in die Umgebung einbettet. Die im Erläuterungsbericht enthaltene Visualisierung des Richtprojekts hilft nicht zur besseren Nachvollziehbarkeit der Einbettung der Bebauung in die Umgebung. In diesem Sinne ist der Erläuterungsbericht durch eine Visualisierung des Richtprojekts zu ergänzen und im Erläuterungsbericht zu erläutern bzw. ist im Hinblick auf die Genehmigung des Richtprojekts als Beilage einzureichen.

- ➔ 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.

4. Weitere materielle Hinweise

Siedlungsentwässerung

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.



5. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Chapfstrasse 48» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist der private Gestaltungsplan «Chapfstrasse 48» rechtskräftig.

6. Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungsadresse **moser bau immobilien AG**
 Gotthardstrasse 48
 6300 Zug

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**



Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'146.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 131.30	105 321 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, SE	Fr. 131.30	105 329 / 83100.41.283
Total	Fr. 1'540.30	

7. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Anträge kann eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Chapfstrasse 48» in Aussicht gestellt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Benjamin Grimm