

HOCHBAU ZUMIKON
Reg.
E 26. Mai 2021
Kopie an:

Gemeinde Zumikon  
Abteilung Hochbau  
Dorfplatz 1  
8126 Zumikon

Stäfa, 25. Mai 2021

## **Privater Gestaltungsplan «Chapfstrasse 48» – Anhörung und öffentliche Auflage**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrer Mail vom 12. April 2021 unterbreiten Sie uns die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Chapfstrasse 48» zur Anhörung. Die Vernehmlassung dauert bis zum 31. Mai 2021. Der Vorstand der ZPP hat das Geschäft an der Sitzung vom 20. Mai 2021 beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **Anlass und Zielsetzung**

Der Gestaltungsplanentwurf Chapfstrasse 48 umfasst ein Grundstück mit 2'894 m<sup>2</sup> anstossend an die Chapfstrasse. Die Grundeigentümerin beabsichtigt auf Basis eines durchgeführten Studienauftrags und dem zum Siegerprojekt erkorenen Richtprojekt, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung dieses Projekts zu schaffen.

### **Beurteilung aus Sicht ZPP**

Die ZPP prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 19. Dezember 2018 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1267/2018).

Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit niedriger baulicher Dichte (vgl. Kapitel 2.8 regionaler Richtplan Pfannenstil, Eintrag D12 in Tabelle 12). Das bedeutet eine Ausnutzungsziffer von maximal 35% respektive einer Baumassenziffer von maximal 1.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Die im privaten Gestaltungsplan festgelegten Gebäude- und Firsthöhen sowie die Regelung zu den Geschossen übersteuern die zonengemässen Regelungen nicht. In Abweichung zur Bau- und Zonenordnung wird aber die maximal zulässige Ausnutzungsziffer von 25% durch die maximal zulässige Geschossfläche (Gesamtnutzfläche) von 1'447 m<sup>2</sup> ersetzt. Die Gesamtnutzfläche wird dadurch nicht erhöht. Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden nach wie vor eingehalten.

### **Abschliessende Bemerkung**

Der private Gestaltungsplan «Chapfstrasse 48» widerspricht keinen regionalen Zielsetzungen oder Festlegungen. Die ZPP hat keine Anträge.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg für die weiteren Verfahrensschritte.

Freundliche Grüsse

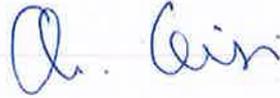
**ZWECKVERBAND ZÜRCHER  
PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL**

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Sekretär



Christian Leisi