

Zumikon, den 08.06.2021

Marco Ziegler



8126 Zumikon

GEMEINDEVERWALTUNG ZUMIKON	
Reg.	
E	10. Juni 2021
Kopie an:	

Gemeinderat Zumikon
Dorfplatz 1
8126 Zumikon

Einwendung zum Entwurf des privaten Gestaltungsplans Chapfstrasse 48

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat Zumikon hat am 29. März 2021 den Entwurf des privaten Gestaltungsplans Chapfstrasse 48 im Sinn von § 7 PBG zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet und am 1. April 2020 publiziert.

Fristgerecht möchte ich folgende Einwendungen zum Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 machen.

Antrag 1: Die im Gestaltungsplan geforderte Geschossfläche von insgesamt 1447m² 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 m² ermöglicht (25% von 2894/2). Der im Gestaltungsplan vorgesehene Flächenbedarf für ein Vollgeschoss beträgt hingegen 482.33 m² (1447m² / 3) und ist somit 1.75 Mal (482.33/361.75) grösser als bei der Anwendung der gültigen BZO.

Bei einer durchschnittlichen Gebäudehöhe (6.5m) des Projekts würde sich die Ueberbauungsfläche sowie das Bauvolumen beim Vorschlag des Gestaltungsplans gegenüber der gemäss BZO Zumikon möglichen Ueberbauungsfläche 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 rechtsgenügende Information der Zumiker Bevölkerung.

Antrag 2: Die Geschossfläche von 1447m² 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.

Begründung:

Im Gestaltungsplan sollen anstelle der BZO Regelung (25% Ausnutzung mit zwei Vollgeschossen sowie zusätzlich nicht anrechenbaren Dach- und Untergeschossen) eine fixe Zahl einer Geschossfläche (1447 m²) 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 2894=723.5 m². Nach Art. 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 Vollgeschoszahl 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 1447m² 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 6.5m sowie die maximale Abgrabung von 1m keine solche 4-geschossigen Gebäude mit 1447m² Geschossfläche mit entsprechender wohnlicher Geschosshöhe und Fenster in allen Etagen möglich macht. Das heisst, dass die im Gestaltungsplan geforderte Geschossfläche von 1447m² 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.

Antrag 3: Der Bauherr soll einen Mehrwertausgleich in CHF für den Mehrwert durch den Gestaltungsplan bezahlen.

Begründung:

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

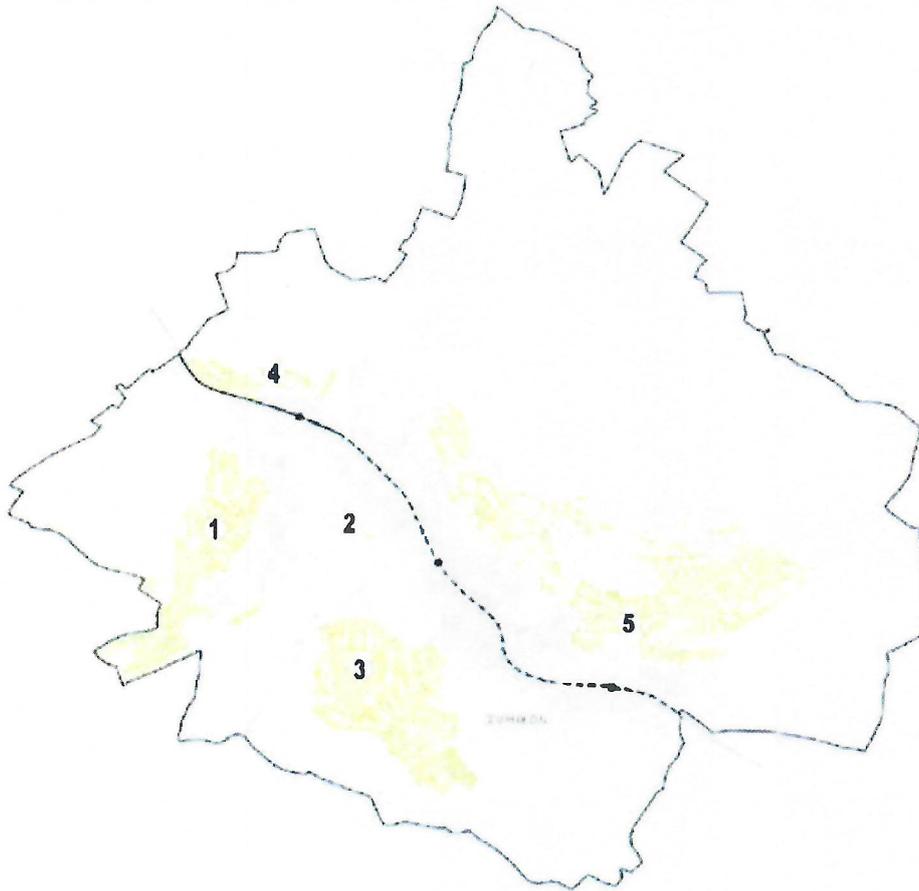
Durch die Verschiebung der theoretisch möglichen Geschossfläche von 2 Vollgeschossen mit 1 Untergeschoss und 1 Dachgeschoss hin zu 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss ist eine Ueberbauung mit erheblichem höherem Bauvolumen und damit ökonomischen Mehrwert gegenüber der jetzigen BZO Zumikon möglich. Dies 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.

Antrag 4: 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.

Begründung:

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.


Marco Ziegler