

# Gemeindeversammlung vom Dienstag, 15. Juni 2021

## Beleuchtender Bericht.

**Traktandum Nr. 2A Wohnbebauung Chirchbüel. Gestaltungsplan. Aufstellung und Zustimmung.**  
6.1.4.4

**Antrag** Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- "1. Dem privaten Gestaltungsplan Chirchbüel, bestehend aus:
  - Situation 1:500,
  - Bestimmungen,
  - Bericht nach Art. 47 RPV,wird gestützt auf § 86 PBG zugestimmt.*
- 2. Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn das ebenfalls am 15. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung behandelte Geschäft Baurechtsvertrag Chirchbüel angenommen und rechtskräftig wird.*
- 3. 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 Chirchbüel schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer Überbauung mit bezahlbaren Wohnungen im Gebiet Chirchbüel. Die geplanten Bauten und die Umgebung erfüllen die erhöhten gesetzlichen Ansprüche an die Gestaltung.

In Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Weberei kann das gesteckte Ziel "bezahlbarer Wohnraum für junge Familien und Erwachsene" gemeinsam umgesetzt werden. Die Kostenmiete, welche die nicht-gewinnorientierte Vermietung garantiert, ist im Gestaltungsplan vorgeschrieben.

Wenn die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan und dem Baurechtsvertrag zustimmt, könnte die Wohnüberbauung Chirchbüel im Jahr 2024 bezugsbereit sein.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

## **Erläuterungen** Rahmenbedingungen

### Ausgangslage

Die Gesetzgebung der Raumplanung hat in den letzten Jahren zahlreiche Veränderungen erfahren. Es wurde ein neues Raumplanungsgesetz verabschiedet und die Kulturlandinitiative wurde von den Stimmberechtigten angenommen. Weitere Einzonungen von Bauland im Siedlungsgebiet sind stark eingeschränkt. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnraum steigt.

### Entwicklungsstrategie 2035 (2013 bis 2015)

Aus den obigen Gründen entschloss sich der Gemeinderat, die räumliche Entwicklung im Dorf aktiv anzugehen, um die Grundlagen für eine qualitativ hochstehende Entwicklung von Zumikon zu schaffen. Im Frühjahr 2013 wurde daher bei der ETH Zürich eine Entwicklungsstudie mit einem Planungshorizont von 20 Jahren in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurden drei zentrale Handlungsgrundsätze erarbeitet, welche im Rahmen einer Konsultativabstimmung am 19. Mai 2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurden:

- Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums sicherstellen,
- Entwicklungsfokus wird auf die ausgewiesenen Zentrumsräume gelegt (Dorfzentrum, Waltikon, Maiacher),
- Durchgrünten Siedlungsraum zwischen den Verdichtungsräumen bewahren.

Auf dieser Grundlage wurde in der Folge die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahr 1997 überarbeitet.



*Der Fokus der Entwicklungsstrategie liegt auf den Zentrumsräumen Waltikon, Dorfzentrum und Maiacher.*

#### Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO: 2016 bis 2018)

Am 5. und 6. März 2018 legte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung eine Gesamtrevision der BZO vor. Im Wesentlichen beinhaltete diese Vorlage die Gesamtrevision der Kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie der Bau- und Zonenordnung. Die damit verbundene, ebenfalls beantragte Festsetzung von Sonderbauvorschriften wurde abgelehnt. Im Rahmen der Revision beschloss die Gemeindeversammlung auch die Einzonung des Areals Chirchbüel, zwischen dem Gemeinschaftszentrum und der Forch-Schnellstrasse, Grundstück-Nr. 4841, mit einer Fläche von 6'673 m<sup>2</sup>.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) genehmigte die Einzonung mit Verfügung vom 7. Januar 2019 und die Bau- und Zonenordnung trat am 17. September 2019 in Kraft. Damit befindet sich das Grundstück heute in der Zentrumszone Z-75 mit Gestaltungsplanpflicht.

#### Bauvorschriften

Die zulässige Ausnützung gemäss Grundordnung beträgt 0,75 (bzw. 75 %). Es sind drei Vollgeschosse sowie je ein Untergeschoss und ein Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 11,5 m, die Gesamthöhe höchstens 14,5 m. Die Gesamtlänge ist auf 40 m beschränkt. Die Abgrabungen dürfen 1 m nicht übersteigen.

Im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Chirchbuel sind Abweichungen von der BZO möglich, wenn diese einen Mehrwert aufweisen. Bei der Ausschreibung des Investorenwettbewerbs hat der Gemeinderat Abweichungen bei den folgenden Aspekten in Aussicht gestellt:

- Ausbildung Untergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss und entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe.
- Ausnützungsziffer 100 bis 125 % (Miteinbezug sämtliche Geschossflächen).
- Gesamtlänge frei.
- Lockerung der Abgrabungsvorschriften.

### Ziele des Gemeinderats

Aufgrund der demografischen Altersstruktur von Zumikon möchte der Gemeinderat Zumikon die altersmässige Durchmischung der Bevölkerung fördern, indem er das gemeindeeigene Land im Chirchbuel für bezahlbaren Wohnungsbau, insbesondere für junge Familien und Erwachsene, im Baurecht abgibt. Die Massnahme soll insbesondere jungen Zumikerinnen und Zumikern den Verbleib in oder die Rückkehr nach Zumikon erleichtern.

### Investorenwettbewerb

Um dieses Ziel zu erreichen, führte der Gemeinderat einen Wettbewerb unter geeigneten Baurägern (Baurechtsnehmern) durch. In einem zweistufigen Konkurrenzverfahren wurde im ersten Schritt eine Auswahl von fünf Investoren und Planern getroffen (Präqualifikation), welche in einer zweiten Phase Projektvorschläge entwickelten.

Ziel ist es, eine grössere Anzahl von qualitativ hochstehenden Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu realisieren. Eine 4 ½-Zimmer-Wohnung sollte um CHF 2'000.00 im Monat kosten. Auf dem Areal soll eine Überbauung realisiert werden,

- in welcher Familien und junge Erwachsene bezahlbaren Wohnraum finden,
- die bezüglich Wohnungsgrundrissen, Wohnhygiene, Energie und ortsbaulicher Eingliederung qualitativ hochstehend ist,
- die städtebaulich überzeugt und eine zeitgemässe Architektur aufweist.

### Siegerprojekt

Am 26. November 2019 wurden die fünf eingereichten Projekte juriert. Als Siegerprojekt wurde einstimmig das Projekt "Weben" ermittelt. Das erfolgreiche Team setzt sich zusammen aus der Wohnbaugenossenschaft "Wir sind Stadtgarten" als Investor, den Architekten GWJ Architektur AG, Bern, den Landschaftsarchitekten S2L GmbH, Zürich, und der Bauunternehmung Halter AG, Schlieren.



Visualisierung des Siegerprojekts "Weben".

Gemäss Jurybericht entsteht "eine präzise ortsbauliche Setzung, die nicht nur den Rand des Dorfkerns klar definiert, sondern auch einen qualitativ hochwertigen Aussenraum schafft. An diesem Projekt ist beeindruckend, wie mit einem reduzierten und präzisen Einsatz der Mittel ein Maximum an architektonischer Qualität geschaffen werden kann."

Der Gemeinderat hat den Bericht des Preisgerichts zustimmend zur Kenntnis genommen und die Weiterentwicklung des obsiegenden Projekts durch das Sieger-team in Auftrag gegeben. Dabei sollen die Empfehlungen des Preisgerichts berücksichtigt werden.

Die vorgeschlagene Bebauung erzeugt im Chirchbüel eine eigenständige räumliche Identität. Mit einem überzeugenden architektonischen Konzept wird angemessener Wohnraum geschaffen, der adäquat auf Ort und Kontext reagiert. Dabei werden eine hohe gestalterische Qualität und bezahlbare Mietzinsen erreicht.

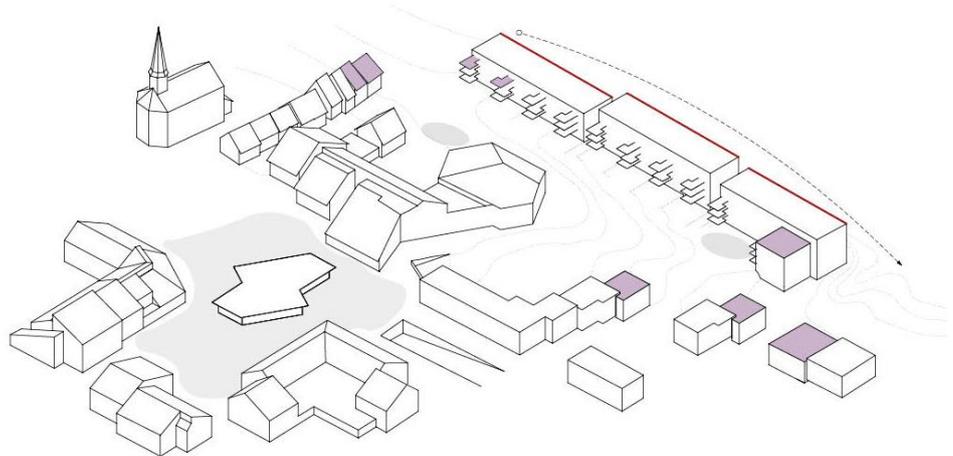
#### Richtprojekt Bauten

Die Bauten liegen an der landschaftlich exponierten Hanglage im Übergang zwischen dem kompakten Dorfkern und der locker bebauten Siedlungslandschaft von Zumikon. Die drei Gebäude schaffen einen klaren Übergang zwischen der lärmexponierten Südwest-Seite, die von der Weitsicht in die grüne Kulturlandschaft profitiert, und der heterogenen und lebendigen Nordost-Seite, die als parkartiger Quartierfreiraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad gestaltet ist. Zwei Lücken zwischen den drei Gebäuden schaffen die erforderliche Durchlässigkeit und ermöglichen den Blick gegen Westen. Die drei Gebäude integrieren sich in das Ortsbild, reagieren ortsbaulich auf die Zäsur der Autobahn und öffnen sich zum bestehenden Dorfplatz hin.



*Die drei Baukörper markieren den Rand des Dorfzentrums.*

Die Fassaden zum Dorfplatz schaffen über die Gebäudehöhe, die Balkone und die Oberfläche einen Bezug zu den bestehenden Gebäuden in der direkten Umgebung. Die hölzernen Leichtkonstruktionen der Balkone strahlen Leichtigkeit, Wärme und Transparenz aus. Sie bieten die Möglichkeit der Bepflanzung durch Kletterpflanzen oder individuelle Begrünungen.



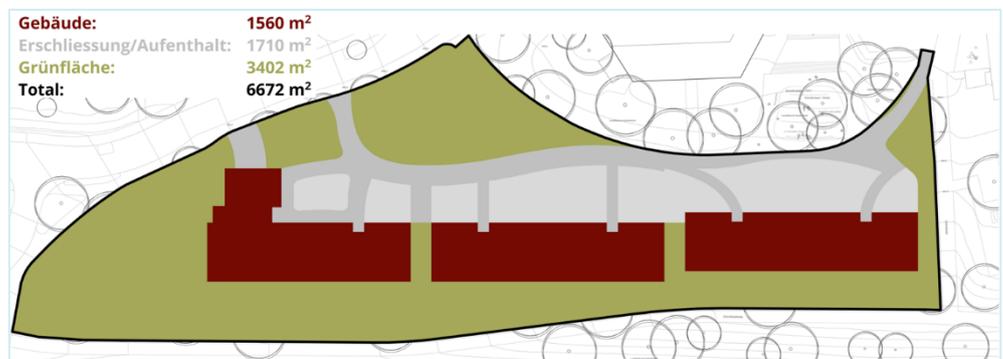
*Die Gebäude folgen in der Höhe der der bestehenden Dorfstruktur.*

Im Vergleich zu den anderen im Rahmen des Wettbewerbs eingereichten Konkurrenzobjekten besticht das Projekt Weber vor allem durch den geringen Flächenverbrauch sowie den grosszügigen Freiraum. Es weist die geringsten prognostizierten Baukosten (pro m<sup>3</sup> Volumen insgesamt) auf. Das Projekt bietet deshalb ein sehr preiswertes Mietangebot, in welchem sämtliche Wohnungen in Kostenmiete angeboten werden. Zudem überzeugt das Projekt durch einen attraktiven Wohnungsmix und gelungene Grundrisse.

## Freiraum

Die Grundidee besteht darin, einen grosszügigen Freiraum zu schaffen, der die öffentliche Wegverbindung und den gemeinschaftlichen Siedlungsfreiraum zu einem zusammenhängenden Raum bündelt und diesen an die bestehende Dorfstruktur anschliesst. Ziel ist der Erhalt und die Weiterschreibung des ortstypischen landschaftlichen Charakters. Geplant wird deshalb eine öffentliche Parklandschaft, welche von den Neubauten umschlossen und mit neuen Freiraumangeboten im Wohnumfeld ergänzt wird.

Durch die Bebauungsstruktur entstehen unterschiedlich grosse Nischen, die verschiedenartig genutzt werden können. Diese stehen in direktem Bezug zum Innenraum und können von Kindern zum Spielen, von Jugendlichen zum Verweilen, von Erwachsenen als Rückzugsorte und von allen als Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität genutzt werden. Die Elemente sollen zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ausgestaltet werden, was ihre Identifikation mit dem Ort und der Gemeinschaft steigert. Mit der Bebauung wird nur knapp die Hälfte des Areals versiegelt. Dies zeigt die hohe Bedeutung, welche das Projekt auch dem Mikroklima beimisst. Die umfliessende Wiesentopografie wird als extensive Blumenwiese erhalten und mit zusätzlichen Bäumen ergänzt, wodurch ein erheblicher ökologischer Wert resultiert.



*Mehr als die Hälfte des Areals im Chirchbüel bleibt Grünfläche.*

## Erschliessung

Die Wohnüberbauung Chirchbüel liegt in unmittelbarer Fussdistanz zur Station Zuzikon mit hervorragender ÖV-Erschliessung durch die Forchbahn im Viertelstundentakt. Entlang der Gebäude führt der attraktive Weg zum Dorfplatz mit der Forchbahn und der Busstation.

Einer der entscheidenden Hebel für bezahlbaren Wohnraum liegt bei den tieferen Baukosten durch geringe Flächen für die Tiefgarage. Deshalb wird die Bebauung

Chirchbüel als autoarme Wohnüberbauung konzipiert. Die Erschliessung für die Autos erfolgt über die Gössikerstrasse. Die total 26 Parkplätze (inklusive fünf oberirdische Plätze für Besucher und Mobility-Carsharing) sind prioritär für Mieter vorgesehen, die aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf ein Auto angewiesen sind. Hinzu kommen 175 Veloabstellplätze. Erfahrungen mit vergleichbaren Wohnüberbauungen zeigen, dass an zentralen Wohnlagen ein Verzicht auf ein eigenes Auto erwünscht und gefragt ist.

Gemäss BZO wären 66 Parkplätze möglich, gefordert sind wenigstens 20. Im Gestaltungsplan ist mit einem Mobilitätskonzept eine individuelle Regelung in Abweichung zur BZO möglich.

### Energieversorgung

Die Wärme für Räume und Wasser wird mit Erdsonden erzeugt. Der Strom für den Betrieb dieser Wärmepumpen wird durch Solarstrom vom Dach der Wohnüberbauung erzeugt.

## Gestaltungsplan Allgemeine Bestimmungen

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die in der BZO verankerte Gestaltungsplanpflicht eingelöst. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die im Konkurrenzverfahren gefundene Lösung für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionsfähige Wohnüberbauung umgesetzt wird.

### Gestaltung

Als Grundsatz gilt es, die "sehr gute" Gesamtwirkung zu erreichen. Die in § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Die umfassende Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung gemäss § 71 PBG, sowie die gestützt auf Art. 3 BZO (ortsbauliche Grundhaltung) umschriebenen Gestaltungskriterien werden im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Als Beurteilungsstandard gilt das Richtprojekt von GWJ Architektur AG/S2L Landschaftsarchitekten GmbH. 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.

### Bebauung

Die Lage und maximale Höhe der Hauptgebäude wird im Situationsplan ausgehend vom Richtprojekt mit drei Baubereichen und zwei Zwischenräumen festgelegt. Im Sinn einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem

gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt. Ausserdem sind die betroffenen Fassadenteile ausgewiesen, entlang welchen Vorbauten und Balkone auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig sind. Der Gestaltungsplan lässt gegenüber der BZO keine dichtere Bauweise zu. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen insgesamt 7'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden. Terrainveränderungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen werden bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zugelassen.

### Nutzung

Die Gemeinde verfolgt mit der Entwicklung des Areals das Ziel, eine Überbauung zu realisieren, in welcher junge Erwachsene und Familien preiswert wohnen können. Die Wohnungen sind daher nach dem Grundsatz des preisgünstigen Wohnungsbaus (Kostenmiete) zu vermieten. Es entstehen voraussichtlich 52 Wohnungen unterschiedlicher Grösse.



*Die Monatsmiete für eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung wird ca. CHF 2'000.00 betragen.*

### Freiraum

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" der Gemeinde Zumikon geschaffen wird. Das Freiraumkonzept regelt die Gestaltung der einzelnen Teilbereiche, also der offenen Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege und der Parkierung. Zudem werden die Bepflanzung und die Materialien (u.a. Versickerungsfähigkeit) konkretisiert.

### Verkehrerschliessung und Parkierung

Die im Richtprojekt dargelegten Eckwerte wie die Zufahrt ab Gössikerstrasse, die Anzahl Auto- und Veloabstellplätze sowie die Durchwegung werden in den Bestimmungen und im Situationsplan festgehalten.

Das Verkehrsaufkommen von Autos soll möglichst gering gehalten werden, um die Verkehrsmittelwahl in Richtung Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Velo- und Fussverkehrs zu beeinflussen. Da die Zahl der Autoabstellplätze gegenüber den Vorgaben der BZO reduziert wird, muss die Bauherrschaft ein Mobilitätskonzept erstellen, welches unter anderem Aussagen zur erwarteten Parkplatz-Nachfrage, zur Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung, zum Monitoring und zu den flankierenden Massnahmen enthält.

### Umwelt

Die Wohnüberbauung muss energetisch hochwertig und den heutigen Standards entsprechend realisiert werden, jedoch wird aus Kostengründen auf die Zertifizierung eines Labels verzichtet. Da es sich um eine Neueinzonung handelt, sind erhöhte Lärmschutzwerte einzuhalten. Weil eine Lärmschutzwand unwirksam ist, wird der Lärmschutz durch entsprechende Wohnungsgrundrisse gewährleistet.

### Versorgung und Entsorgung

Die oberflächliche Versickerung von Regenwasser hat erste Priorität. Wenn dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht machbar ist, ist das Wasser in den angrenzenden Bach einzuleiten. Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls der Überbauung ist eine zentrale Sammelstelle zu erstellen.

### Verfahren

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 30. Oktober 2020 bis 8. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert dieser Frist gingen zwei Einwendungen ein. Zu den Einwendungen wird im Bericht zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

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

Der Gestaltungsplan wurde auch durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Zum Vorprüfungsbericht (undatiert) wird im Erläuternden Bericht Stellung genommen. Die Einwendung bezüglich des Gewässerraums konnte im bereinigten Gestaltungsplan berücksichtigt werden. Die Forderung des ARE betreffend die Festlegung eines verpflichtenden Gewerbeanteils konnte trotz mehreren Gesprächen zwischen ARE und Gemeinde nicht geklärt werden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass diese Forderung weder rechtlich noch planerisch zulässig ist, zumal sie auch gegen die Gemeindeautonomie verstösst. Das beste Vorgehen besteht darin, den Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung festsetzen zu lassen und dem Kanton zur Genehmigung vorzulegen. Allfällige Differenzen sollen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Kanton bereinigt werden.

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

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. April 2021 genehmigte Baurechtsvertrag (vgl. separate Vorlage an die Gemeindeversammlung) finalisiert und durch das Notariat Küssnacht geprüft.

**Empfehlung** Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan und das diesem zugrunde liegende Projekt "Weben" angemessen und zweckmässig ist, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Sie erfüllen die gesetzlichen Anforderungen und dienen dem öffentlichen Anliegen, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht und seiner ergänzenden E-Mail vom 12. April 2021 geteilt.

Das Projekt bedeutet für die Gemeinde insgesamt einen grossen Gewinn:

- Zugunsten von bezahlbarem Wohnraum werden die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte im Dorfzentrum entsprechend der Entwicklungsstrategie Zumikon verbessert;
- Die Innenentwicklung wird mit einem vielfältigen und bezahlbaren Wohnraumangebot erreicht;
- Das ortsbaulich exponierte Areal wird mit der Bebauung gegenüber der Forch-Schnellstrasse eingefasst, was dem angrenzenden Gemeindegebiet einen lärm-schutztechnischen Nutzen verschafft und einen attraktiven Freiraum erzeugt.

Die Wohnüberbauung Chirchbüel leistet einen Beitrag zur Verjüngung des Dorfs, ermöglicht neue Wohnformen sowie generationenübergreifendes Wohnen. Sie ist ein zentraler Bestandteil der Entwicklungsstrategie. Ihre Realisierung ist für den Gemeinderat ein logischer Schritt, um die Ziele für die Entwicklung von Zumikon zu erreichen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

**Referent** Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust

Zumikon, 20. April 2021

Gemeinderat Zumikon



**Jürg Eberhard**

Gemeindepräsident



**Thomas Kauflin**

Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Protokollauszug Gemeinderat vom 20. April 2021 (GR 2021-57).
  - Gestaltungsplan Chirchbüel, mit Situationsplan 1:500, Bestimmungen, Bericht nach Art. 47 RPV.
  - Richtprojekt GWJ Architektur AG vom 10. September 2020
  - Lärmgutachten Ingenieurbüro Andreas Suter vom 20. Oktober 2020.
  - Vorprüfbericht Kanton undatiert
  - Einwendung Felix Müller vom 7. Januar 2021.
  - Einwendung Hugo Rhiner vom 8. Januar 2021.
  - Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) vom 21. Dezember 2020