



A-Post

Frau
Julia Hartmann
Hochbau
Dorfplatz 1
8126 Zumikon

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.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARE 22-0313

8. Juli 2022

Zumikon. Privater Gestaltungsplan «Dorfplatz 13» - Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 18. März 2022 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Dorfplatz 13» 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), das Strasseninspektorat, die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Der Perimeter des Gestaltungsplans «Dorfplatz 13» in Zumikon umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3859, welches südlich und westlich von der in Richtung Dorfplatz stark ansteigenden Gössikerstrasse abgeschlossen wird. Nördlich grenzt die Liegenschaft an das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3855, im Osten befindet sich die Dorfstrasse, die entlang des Perimeters tiefer liegt und in die Unterführung unter dem Dorfplatz hindurchführt.

2019 hat die Gemeinde Zumikon den Masterplan Dorfplatz ausgearbeitet. Mit diesem wird aufgezeigt, welche Inhalte und Interessen der Gemeinde am und um den Dorfplatz verfolgt werden. Daraus geht hervor, dass die Fluchten und Volumen auf der Liegenschaft Dorfplatz 13 mit einem Gestaltungsplan gelöst werden sollten. Insbesondere sind dies Themen wie ein zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept, der Niveaueausgleich zum Dorfplatz, die Sicherung einer publikumsorientierten Nutzung sowie die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung. In den Jahren 2020/21 wurde ein Studienauftrag mit fünf Planungsteams durchgeführt mit dem beabsichtigt wurde, einen innovativen Projektvorschlag mit einer der Zentrumssituation angemessenen baulichen Dichte und einer durchdachten Raumkonzeption zu erhalten.

Die an den Dorfplatz angrenzende Liegenschaft Kat.-Nr. 3859 befindet sich im Privateigentum der moyreal immobilien ag. Die Parzelle ist gegenwärtig mit einem Mehrfamilienhaus

aus den frühen 1960er Jahren bebaut. Mit einem Ersatzneubau beabsichtigt die Grundeigentümerin die Erstellung einer neu konzipierten Überbauung mit kompakten und zeitgemässen Wohnungen und publikumsorientiertem Erdgeschoss. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektvorschlags, welcher über die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) hinausgeht, geschaffen werden.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften vom 3. März 2022
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 3. März 2022
- Erläuterungsbericht vom 3. März 2022
- Richtprojekt vom 27. Februar 2022
- Erstabrechnung Strassenlärm vom 3. Dezember 2021

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Zumikon dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen.

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich der Planungssperimeter innerhalb des Siedlungsgebietes. Unter dem Planungssperimeter ist der bestehende Schmalspurtunnel der Forchbahn eingetragen. Es werden keine weiteren Festlegungen getroffen, die den Gestaltungsplanperimeter betreffen.

Im regionalen Richtplan Pfannenstiel (Stand Festsetzung 19. Dezember 2018) ist die Liegenschaft Dorfplatz 13 Teil eines Gebiets, in dem eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird (50 – 150 Einwohner und Beschäftigte/ha). Gebiete mit einer hohen baulichen Dichte sind zentral situierte Siedlungsgebiete mit einer guten ÖV-Anbindung. Ausnützungsziffern zwischen minimal 60% und maximal 160% in nicht Arbeitsplatzgebieten entsprechen den Umsetzungsvorgaben. Auf der Verkehrsfläche zwischen dem Bestandesbau und der Dorfstrasse ist im regionalen Richtplan Verkehr ein bestehender Radweg eingetragen. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einem Prioritätsgebiet für rohrliniengebundene Energieträger.

Im kommunalen Richtplan ist die Liegenschaft Dorfplatz 13 Teil des Zentrumgebiets mit dem überlagernden Eintrag Quartiererneuerung. Die Zulässigkeit der Nutzweise und des Nutzungsmasses sind in der BZO festzulegen und fallweise mit einer Sondernutzungsplanung zu konkretisieren. Im Interesse einer bestmöglichen Belebung sind insbesondere die Vorgaben zur Erdgeschossnutzung und zur Erhöhung der baulichen Dichte von Bedeutung. In Wohngebieten mit überlagernder Quartiererneuerung soll eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten soll mit qualitätsvollen Mehranforderungen verbunden sein.

Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist der Fussweg zwischen Gössikerstrasse und dem Gestaltungsplanperimeter als bestehender Fuss- und Wanderweg bzw. Radweg eingetragen.

Gemäss der BZO liegt die Liegenschaft in der Zentrumszone. Damit wird der gesamte Gestaltungsplanperimeter der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. In dieser Zone sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In Zentrumszonen ist ein minimaler Gewerbeanteil zu sichern. Als Orientierungsgrösse gilt die Realisierung eines Mindestgewerbeanteils von 20%.

Würdigung

Der vorliegende Gestaltungsplan sowie das der Planung zugrundeliegende und detailliert erarbeitete Richtprojekt werden grundsätzlich begrüsst. Die vorgesehene Wohnüberbauung mit einer hohen baulichen Dichte für den Standort Dorfzentrum mit öffentlichem Erdgeschoss wird als zielführend beurteilt. Das ausgearbeitete Freiraumkonzept mit Durchwegung, Begrünung und öffentlichen Erdgeschossnutzungen wird ebenfalls ausdrücklich begrüsst. Ebenso werden in diesem Zusammenhang die Zielsetzungen für eine nachhaltige Energieversorgung und für eine lokalklimatisch wertvolle Quartierentwicklung unterstützt. Trotz der vorbildlichen und nachvollziehbaren Ansätze zur Realisierung von verdichtetem Wohnraum wird eine vertiefte Auseinandersetzung im Bereich der Nutzungsmischung mit Arbeitsplätzen vermisst. Mit der Festlegung einer Zentrumszone hat die Gemeinde die Bestrebungen zur Verdichtung des Ortszentrums gesichert. Im Sinne der Entwicklung des Ortszentrums von Zumikon wäre in diesem Zusammenhang das Thema Arbeitsplätze mit der Gestaltungsplanung vertieft aufzugreifen. Das vorgesehene Nutzungskonzept wird unterstützt, entspricht aber nicht den nutzungsplanerischen Vorgaben einer Zentrumszone.

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

Tiefgarage und Lärm

Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit 31 bis 44 Abstellplätzen und max. 2 oberirdischen Parkplätzen. Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Neuanlage, für welche die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm zur Anwendung kommen. In einem Lärmgutachten ist aufzuzeigen, wie die Planungswerte gegenüber den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Im Sinne des Grundsatzes «Lärm zu Lärm» ist die Tiefgaragen-Einfahrt wenn möglich näher an die Gössikerstrasse zu verlegen.

- ➔ Es ist ein Lärmgutachten Tiefgarage zu erstellen, das die Machbarkeit der Einhaltung der Planungswerte in der Nachbarschaft nachweist.
- ➔ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist näher an die Gössikerstrasse zu verlegen.

Gestaltungsplanvorschriften

Längerfristige Sicherung der Bäume gemäss Richtprojekt

Die Pflanzung von Bäumen nimmt im Richtprojekt hinsichtlich der Erreichung einer der Dichte entsprechenden Aussenraumqualität einen hohen Stellenwert ein. Im Richtprojekt sind mehrere Bäume eingezeichnet, welche diese Aussenraumqualitäten sichern sollen. Die Bäume sind im Situationsplan aber nicht verbindlich gesichert. In den Vorschriften wird in Art. 18 Abs. 2 vorgeschrieben, dass mindestens sieben gross- und mittelkronige Bäume zu pflanzen sind, und dass eine der Bepflanzung entsprechend dimensionierte Überdeckung zu gewährleisten ist (Art. 18 Abs. 3). Zudem dürfen die für die Baumpflanzungen vorgesehenen Bereiche fast komplett mit Tiefgaragen unterbaut werden. Mit vorliegendem Art. 18 sind die erforderlichen Aussenraumqualitäten mit einer längerfristigen Sicherung der Bäume nicht hinreichend grundeigentümergebunden gesichert.

- ➔ Im Situationsplan sind die erforderlichen Bäume als Festlegungsinhalte, und nicht als Informationsinhalte, zu bezeichnen. Zudem sind im Bereich der Baumstandorte nicht unterbaubare Bereiche, oder falls dies nicht möglich ist, minimale Überdeckungen (Richtgrösse 1.5 m) verbindlich festzulegen.

Art. 4, Nutzung

Auf dem Areal sind gemäss Richtprojekt vorwiegend Wohnungen geplant. In Art. 4 wird kein minimaler Gewerbeanteil entsprechend der Grundzonierung (Zentrumszone) gesichert. Gemäss Entwicklungsstrategie der Gemeinde gehört das Gebiet «Dorfplatz 13» zum Zentrumsgebiet Dorfplatz, für welches zentrumsnahes Wohnen angestrebt wird. Mittels Anreizsystem, wie zum Beispiel Sondernutzungsplänen, soll das Zentrum entwickelt und verdichtet werden. Das Areal «Dorfplatz 13» liegt entsprechend in einer Zentrumszone. Die Realisierung von reinen Wohnnutzungen in einer Zentrumszone wird als nicht rechtmässig und als nicht zweckmässig eingestuft. Gemäss § 51 PBG dienen Zentrumszonen ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben. Diese Vorgabe ist mit einem minimalen Gewerbeanteil zu sichern. Als Orientierungsgrösse gilt die Realisierung eines Mindestgewerbeanteils von 20%. Bei Abweichung von diesem Mindestwert wären umfassende und nachvollziehbare Gründe darzulegen. Die Begründung einer mangelnden Nachfrage nach Gewerbe kann nicht als abschliessendes Argument für eine Abweichung herangezogen werden. In einer Zentrumszone ist ein minimaler Gewerbeanteil zwingend zu sichern.

- ➔ Die GP-Vorschriften sind mit einem Artikel zu ergänzen, der einen Mindestgewerbeanteil von 20% festlegt.

4. Hinweise für nachfolgende Verfahren

Hochwasser

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und soweit möglich im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gibt die SIA-Norm 261/1:2020.

Kantonsarchäologie

Im näheren Umfeld des Projektperimeters sind eine frühmittelalterliche und eine mittelalterliche Fundstelle bekannt. Da der Projektperimeter aber bereits grossflächig überbaut ist, wird nicht mit ungestörten archäologischen Überresten gerechnet. Dem Gestaltungsplan kann aus Sicht der Kantonsarchäologie grundsätzlich zugestimmt werden.

Gemäss Ziffer 1.4.1.6 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV) beurteilt das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, Kantonsarchäologie, Bauten und Anlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten hinsichtlich der Belange Archäologie. Das Bauvorhaben liegt im Bereich einer potenziellen archäologischen Fundstelle. In diesem Areal ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d Planungs- und Baugesetz (PBG) zu vermuten. Durch Bodeneingriffe wird das potenzielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Werden ortsgebundene archäologische Gegenstände wie Baureste oder Gräber und andere archäologische Gegenstände wie Keramik, Schmuck, Münzen u.a. gefunden, so ist gemäss § 28 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) der Fund unverzüglich dem Gemeinderat bzw. Stadtrat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat bzw. Stadtrat und der Kantonsarchäologie (Patrick Nagy, Tel. 043 259 69 11) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

5. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Dorfstrasse 13» 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 und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen 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]).

Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren

Freundliche Grüße



Benjamin Grimm