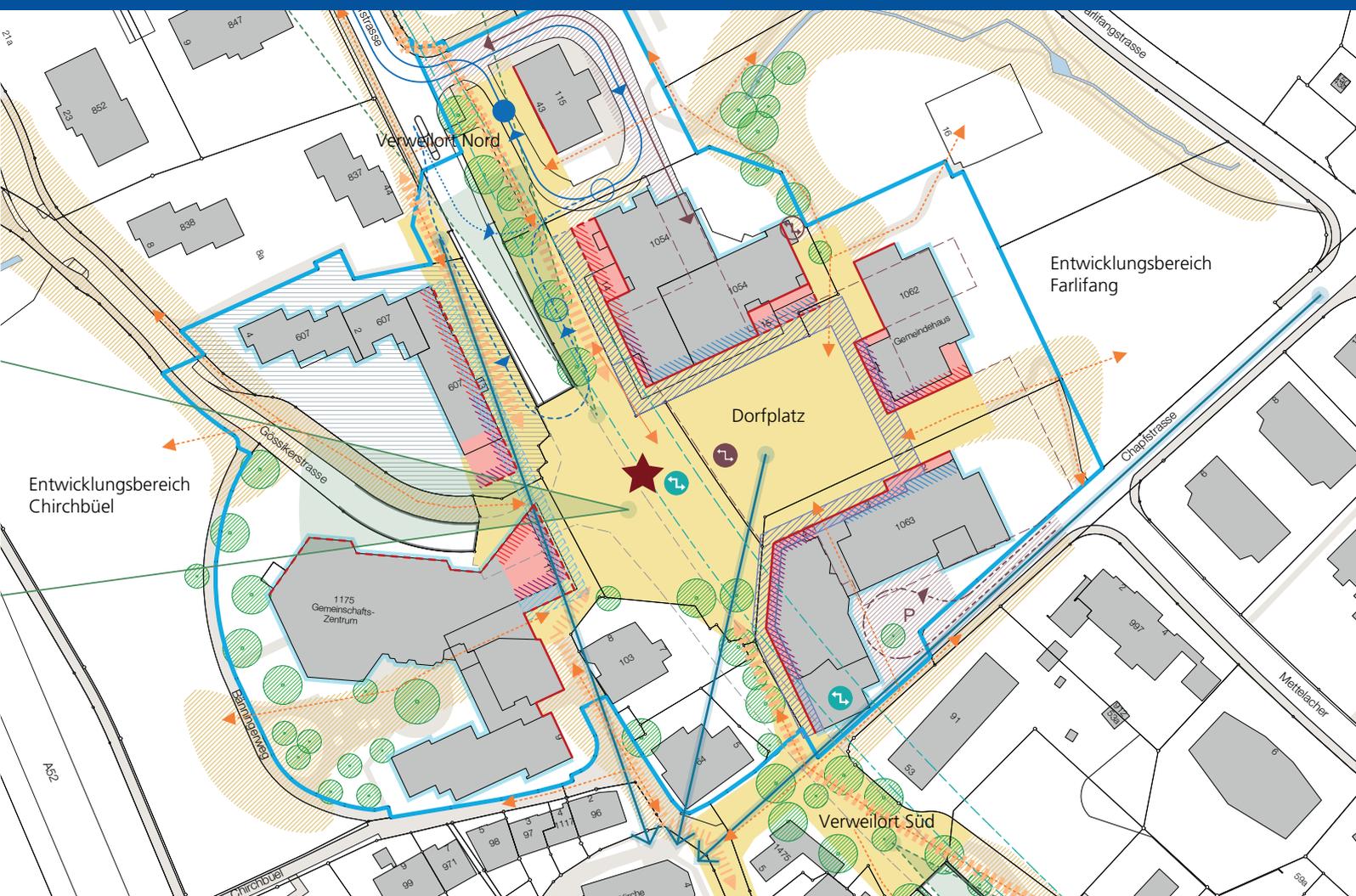


# Dorfplatz Zumikon Masterplan



**Dorfplatz Zumikon Masterplan**  
**Gemeinde Zumikon · 27. November 2019**

**Auftraggeber**

**Gemeinde Zumikon**

Gemeinderat  
Dorfplatz 1  
CH-8126 Zumikon

**Steuerungsgruppe**

Thomas Epprecht, Gemeinderat, Ressortvorstand Sicherheit und Liegenschaften  
Thomas Eiermann, Leiter Abteilung Hochbau  
Walter Oertle, Leiter Abteilung Liegenschaften  
Pierre Feddersen, dipl. arch. ETH SIA, Planer FSU Reg A, Feddersen & Klostermann  
Markus Pfyl und Alban Külling, Eckhaus AG

**Auftragnehmerin**

**Eckhaus AG Städtebau Raumplanung**

Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich  
+41 44 545 30 10  
[www.eckhaus.ch](http://www.eckhaus.ch)

Markus Pfyl  
Alban Külling

191127\_1140\_Zumikon Masterplan.indd

**ECKHAUS**

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Aufgabe</b>	<b>4</b>
1.1	Einleitung	4
1.2	Testplanung Dorfplatz Zumikon, 2018-2019	4
<b>2</b>	<b>Testplanung Dorfplatz Zumikon</b>	<b>10</b>
2.1	Verwendung der Ergebnisse	10
2.2	Erarbeitung Masterplan Dorfplatz	10
2.3	Mehr Leben am Dorfplatz	10
2.4	Handlungsgrundsätze	12
<b>3</b>	<b>Dorfplatz Zumikon Masterplan</b>	<b>20</b>
3.1	Ziel	20
3.2	Planungszone Dorfplatz	20
3.3	Masterplan	20
3.4	Nachfolgende Planungsprozesse	20
	<b>Dorfplatz Zumikon Masterplan</b>	<b>23</b>
	<b>Thematische Erläuterungen zum Masterplan</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Umsetzung</b>	<b>40</b>
4.1	Planungsprozesse	40
4.2	Planungsrecht	40
4.3	Massnahmen	40
4.4	Termine	40

# 1 Ausgangslage und Aufgabe

## 1.1 Einleitung

Mit einer sorgfältigen Planung will der Gemeinderat den Dorfplatz Zumikon den Bedürfnissen der heutigen Zeit anpassen, aber auch über Flexibilität für sich in Zukunft verändernde Rahmenbedingungen verfügen. Die Transformation des Dorfplatzes wird in verschiedenen Schritten und Zeitpunkten und durch unterschiedliche Akteure und Entscheidungsträger erfolgen, entsprechend ist ein stabiles wie auch dynamisches Steuerungsinstrument gefragt. Seit 2016 ist die Planung Dorfplatz erneut und konsequent in Arbeit. In unterschiedlichen Zusammensetzungen wurde analysiert, diskutiert; Ideen wurden entwickelt, Inhalte bestätigt und verworfen. Am 5. März 2019 hat der Gemeinderat die Bevölkerung über die Testplanung Dorfplatz Zumikon informiert. Als Ergebnis des nächsten Schrittes liegt hiermit der Masterplan Dorfplatz Zumikon vor, um darauf basierend die Umsetzung (z.B. mittels Konkurrenzverfahren) anpacken zu können.

## 1.2 Testplanung Dorfplatz Zumikon, 2018-2019

Mit den Dorfplatzgesprächen mit der Bevölkerung und der durchgeführten Testplanung konnten unterschiedliche Entwicklungsideen für den Dorfplatz getestet und für unterschiedliche Erwartungen Lösungen aufgezeigt werden. Der so entstandene Ideen-Steinbruch liefert Bausteine für ein strategisches Ganzes sowie für gute Teillösungen, die in die weitere Planung einfließen können. Der Gemeinderat hat die Essenz der Testplanung in zehn Handlungsgrundsätze gefasst, die dem Dorfzentrum von Zumikon eine erneuerte Identität geben sollen – sowohl funktional als auch gestalterisch attraktiv, einladend und zukunftsweisend.

### Grundlagen und Projektorganisation für den Masterplan

- Testplanung Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht vom 5.3.2019 inkl. Teambeiträge
- Testplanungsergebnisse, insbesondere die 10 Handlungsgrundsätze
- Dokumentationen und Protokolle im Vorfeld der Testplanung

Luftaufnahme Dorfzentrum Zumikon



- Bau- und Zonenordnung, 2019
- Planungszone Dorfplatz, 2019
- Steuerungsgruppe (Erarbeitung Masterplan) mit Echogremien

## Masterplan

Der Masterplan gilt als behördenverbindliches Steuerinstrument. Er bildet die Planungsbasis für die Gemeinde und die GrundeigentümerInnen, welche transparent aufzeigt, welche Inhalte und Interessen die Gemeinde am und um den Dorfplatz verfolgt, und mit welchen Mitteln und Instrumenten diese umgesetzt werden sollen/können. Der Masterplan kann als behördenverbindliches Instrument bei Bedarf aufgrund künftiger neuer Anforderungen und Rahmenbedingungen weiterentwickelt und angepasst werden. Grundeigentümergebundenheit sollen die Inhalte und Interessen des Masterplanes durch nachgelagerte Planungsprozesse, Planungsinstrumente und Projekte erlangen.

## Aufgabenstellung Masterplan

- Überführen der Handlungsgrundsätze, der gesellschaftlichen und städtebaulichen Inhalte und Interessen in ein behördenverbindliches Steuerinstrument (Masterplan)
- Konkretes Verorten der Handlungsgrundsätze und Inhalte/Interessen im Masterplan
- Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen für Behörden und Private (Planungsprozesse, Planungsinstrument, Projekte etc.)
- Definition der städtebaulichen und raumplanerischen Grundsätze: Nutzungen, Städtebau, Freiräume, Verkehr (LV, ÖV und MIV) etc.
- Masterplanperimeter und Schnittstellen nach Aussen: Relevante Testplanungsinhalte, Parzellen/Grundeigentum, Bauzonen, funktionelle Zusammenhänge etc.

Modell Dorfczentrum Zumikon (Bestand 2019)







## Orthofoto

(map.geo.admin.ch, Stand 2016)

1:1'000

### Inhalt

 Perimeter Masterplan



## Bau- und Zonenordnung

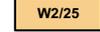
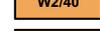
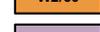
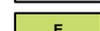
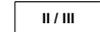
Der Planungssperimeter Masterplan Dorfplatz ist als Zone für öffentliche Bauten ÖBA III, Zentrumszone Z75 sowie Kernzone zoniert. Die angrenzenden Entwicklungsgebiete Chirchbüel sind als Z75 und Farlifang als ÖBA II zoniert.

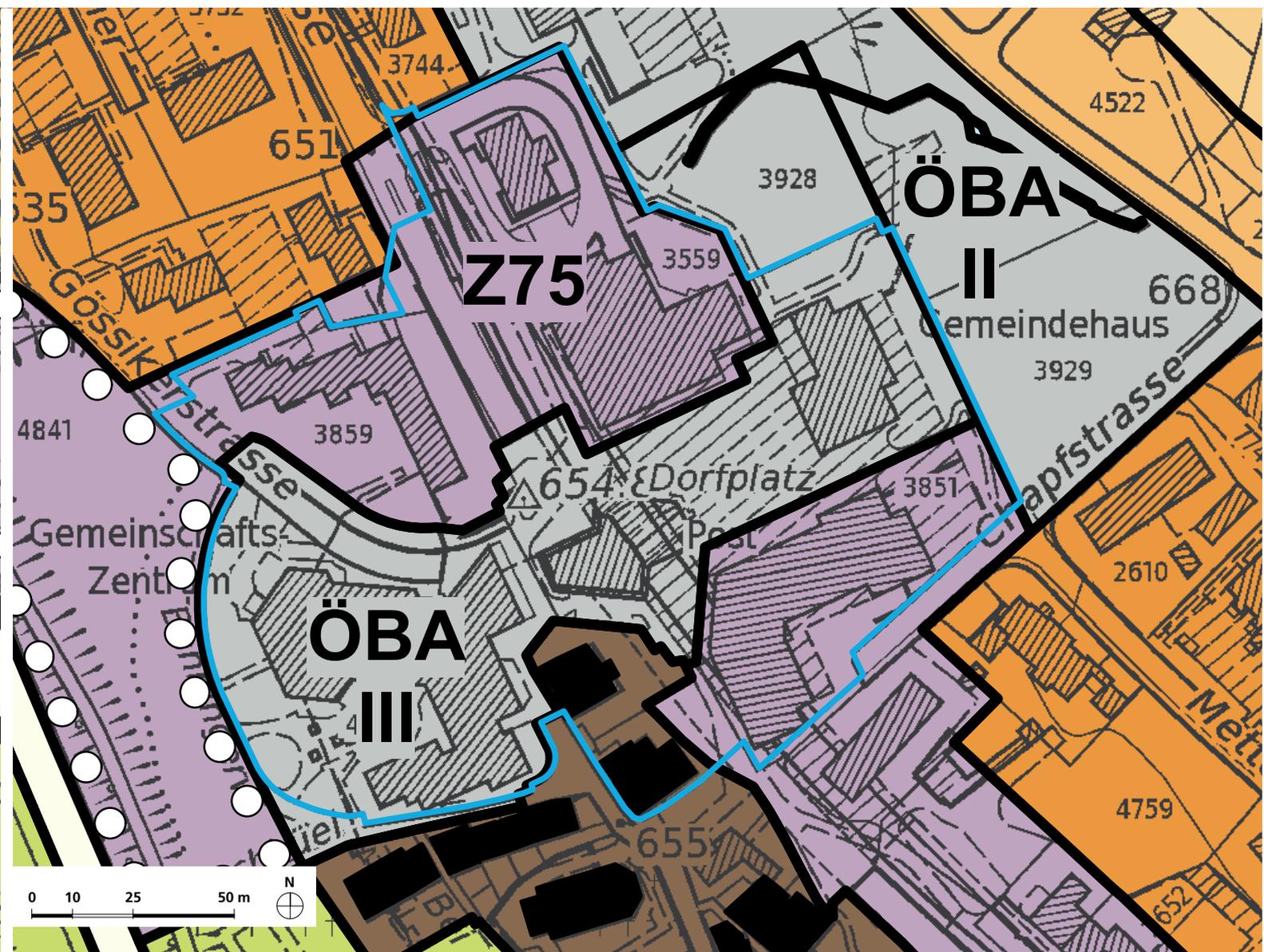
Die wichtige Absicht, mit einer sozialen Verdichtung durch mehr beim Dorfzentrum beheimatete BewohnerInnen und Arbeitsplätze den Dorfplatz zu beleben, erfordert Planungsspielraum. Es gilt zu prüfen, die ÖBA III in eine Z75 umzuzonen respektive den Planungssperimeter Masterplan Dorfplatz einer neu zu schaffenden Zentrumszone mit hoher Dichte zuzuweisen. Zu beachten ist eine allfällige Mehrwertabgabepflicht.

Das heute vorhandene komplexe Gebäude-, Nutzungs-, und Infrastruktorkonglomerat bedingt, um wirtschaftlich und zukunftsfähig zu sein, ein hohes Mass an individuellem Handlungsspielraum. Übergeordnetes soll behördenverbindlich und Spezifisches grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

Bau- und Zonenordnung und Zonenplan vom 6. März 2018

## Inhalt

	Perimeter Masterplan
	Kernzone
	Wohnzone
	Wohnzone
	Wohnzone
	Wohnzone
	Zentrumszone
	Zone für öffentliche Bauten
	Erholungszone
	Gestaltungsplanpflicht
	Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag Zonenplan
	Gebäude mit Profilerhaltung



## Grundeigentum

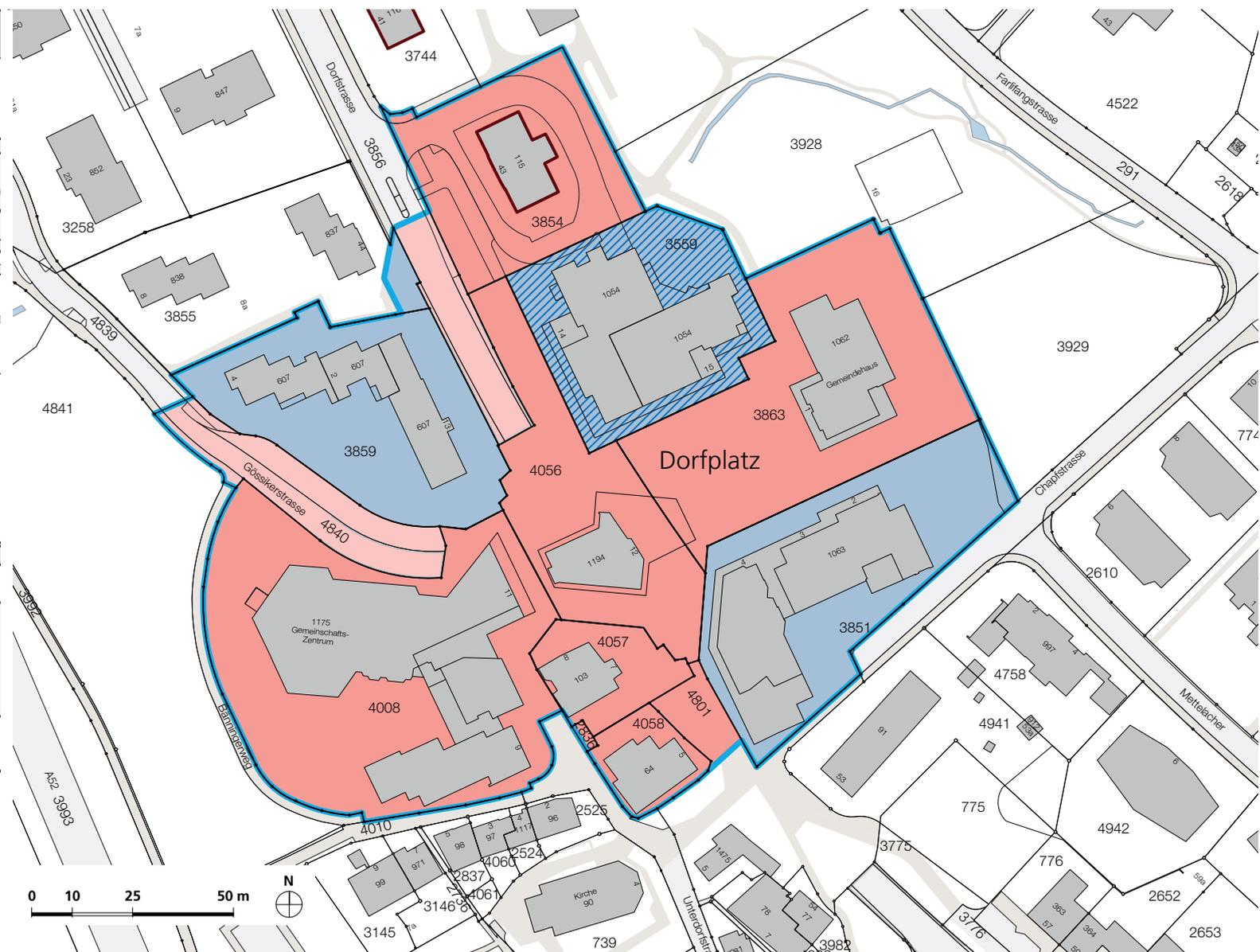
Das Grundeigentum innerhalb des Planungsperimeters Masterplan Dorfplatz befindet sich mit Ausnahme von einzelnen Parzellen bei der Gemeinde Zumikon. Die Kat.-Nr. 3559 (Baurecht von der Gemeinde an Privat), 3859 und 3851 sind in Privateigentum. Die Dorfstrasse ist kommunales Eigentum. Die unmittelbar benachbarten Entwicklungsgebiete Chirchbüel und Farlifang befinden sich ebenfalls in kommunalem Eigentum.

Die Gemeinde verfügt somit über einen grossen Handlungsspielraum, die Entwicklung in ihrem Sinne (Absichten dokumentiert mit dem Masterplan Dorfplatz 2019) zu lenken.

Auf der kommunalen Parzelle Kat.-Nr. 3854 befindet sich mit dem Gebäude Assek.-Nr. 115 ein kommunales Schutzobjekt.

## Inhalt

- Perimeter Masterplan
- Parzellengrenze
- Gemeinde
- Gemeinde: Strasse
- Privat
- Privat im Baurecht der Gemeinde
- Schutzobjekte



## 2 Testplanung Dorfplatz Zumikon

Text und Abbildung sinngemäss aus Schlussbericht Dorfplatz Zumikon Testplanung, 5. März 2019

### 2.1 Verwendung der Ergebnisse

Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 7. Januar 2019, die wichtigsten aus der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse in zehn Handlungsgrundsätze zu überführen, die für das weitere Vorgehen wegweisend sind (siehe 2.4). Allen zehn Handlungsgrundsätzen gemeinsam ist das Ziel, dem Dorfzentrum von Zumikon eine neue Identität zu geben, die sowohl funktional als auch gestalterisch attraktiv, einladend und zukunftsweisend sein muss.

Die Handlungsgrundsätze betreffen im engeren Sinn die Planung eines Ersatzneubaus für das Dorfkafi und im weiteren Sinn die Attraktivierung und Belebung des Dorfplatzes. Deshalb sollen im Weiteren qualifizierte Verfahren zur Anwendung kommen. Als Grundlage dafür wurde ein Masterplan erstellt, der städtebauliche Vorgaben zur künftigen Entwicklung macht.

### 2.2 Erarbeitung Masterplan Dorfplatz

Der Masterplan adressiert alle für die Planung relevanten Aspekte, das heisst, er ist ein Gesamtplan, der auch Wechselwirkungen mit der Umgebung berücksichtigt, für die in erster Linie Drittparteien zuständig sind. Damit ist er Ausdruck eines durch Konsens erarbeiteten, gemeinsamen und koordinierten Vorgehens, das die relevanten Parteien und Instanzen involviert. Inhaltlich beschränkt sich der Masterplan nicht auf Fragen der Raumplanung; Methoden und Instrumente richten sich nach dem zu lösenden Problem, das heisst konkret, nach den vom Gemeinderat beschlossenen Handlungsgrundsätzen. Somit liefert der Masterplan die Grundlagen zur Festlegung von Freiräumen und Verkehr in den hierzu vorgesehenen Planungsinstrumenten (insbesondere für den Dorfplatz selbst). Er trägt aber auch zur Definition der Gebäudezwecke bei (zum Beispiel des Ladenmix in den Erdgeschoss rund um den Dorfplatz oder der Nutzung des Pavillons auf dem Dorfplatz).

Ein Masterplan ist somit weniger umfangreich als ein Gestaltungsplan, stellt für die künftige Planung des Dorfplatzes und seiner unmittelbaren Umgebung aber die wichtigsten Leitlinien zur Verfügung, an die sich die Teilnehmer eines Konkurrenzverfahrens und die Planenden eines Vorprojekts zu halten haben.

Die Aufgabe der Neugestaltung und Belebung des Dorfplatzes und die Koordination mit der Entwicklung seiner Umgebung ist aufwändig. Damit in diesem komplexen Prozess das Momentum nicht verloren geht und auf der Basis von Fachwissen aktiv gesteuert werden kann, beschloss der Gemeinderat, eine „Steuerungsgruppe für die Zentrumsentwicklung“ zu bilden, der neben einer bis zwei Fachpersonen der Gemeindepräsident sowie die Vorsteher Liegenschaften und Hochbau angehören. Dieser Steuerungsgruppe obliegt es, qualifizierte Verfahren auszuwählen und zu begleiten. Ausserdem obliegen ihr im Grundsatz der Dialog und die Verhandlungen mit den Eigentümern und Bauherrschaften von Nachbarliegenschaften am Dorfplatz.

### 2.3 Mehr Leben am Dorfplatz

Als wichtigste Massnahme zur Belebung des Dorfplatzes hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, mehr Wohnbevölkerung im direkten Umkreis des Dorfplatzes anzusiedeln.

Mit der Entwicklung des 1. Rings (Abbildung Seite 9) befasste sich die Testplanung, deren Resultate wie ausgeführt in einen Masterplan überführt werden sollen. Zum 1. Ring gehört auch die Aussicht auf einen Ersatz des Coop-Verkaufsgeschäfts durch den Detailhändler Aldi, der die Verkaufsräum-

lichkeiten übernimmt und umbaut. Die vom Gemeinderat jüngst ebenfalls lancierte Idee von Coworking Spaces, die er bei entsprechendem Bedarf in der Bevölkerung forcieren würde, ist ein weiterer Baustein, der dem Dorfplatz wieder eine Identität und Funktion geben könnte.

Die Zukunft des 2. Rings (Abbildung unten) umfasst die parallel laufenden Planungen für das Chirchbüel (Wohnraum für Familien) und die Wiese Farlifang (Altersgerechtes Wohnen). Private realisierten bereits vier Neubauten beim Mettelacher, und der Ersatz der Liegenschaft Dorfplatz 13 ist in Planung. Wenn die Feuerwehr vom Mettelacher ins Schwäntenmos verlegt wird, kann am alten Standort weiterer zentrumsnaher Wohnraum entstehen. Mit all diesen Veränderungen wird die unmittelbare Umgebung des Dorfplatzes in etwa 10 Jahren weitgehend anders aussehen.

Diese absehbaren Veränderungen und die Notwendigkeit, die Entwicklung so zu lenken, dass die Lebensqualität im Zentrum von Zumikon steigt, haben den Gemeinderat veranlasst, die anstehenden Aufgaben zu bündeln und gut vorbereitet, unter Einbezug und mit Unterstützung der Bevölkerung, schrittweise anzugehen.

Abbildung aus Schlussbericht Dorfplatz Zumikon Testplanung, 5. März 2019, Seite 74

### Dorfplatz 1980-2030

- 1. Ring „Zentrum 1980“
- 2. Ring „Zentrum 2030“

Den weiss dargestellten Kuben liegen keine konkreten Planungen oder Projekte zugrunde. Sie dienen als Platzhalter, um das Verdichtungspotential in der Umgebung des Dorfplatzes in groben Zügen zu visualisieren.



## 2.4 Handlungsgrundsätze

### 1. Dorfplatz als Bindeglied und Treffpunkt

Der Dorfplatz als Treffpunkt („Sehen und Gesehen werden“) ist der wichtigste und bedeutendste „Trittstein“ im Zentrum des Dorfs, dessen zentrale Funktion wieder aufgewertet werden soll. Diese Aufwertung soll im Kontext weiterer dörflicher Trittsteine betrachtet werden: Nordwestlich vom Dorfplatz liegen entlang der Dorfstrasse kleinere Trittsteine beim „Zumiker Treff“ (Freizeit) und der „Milchhütte“ (Kultur), während der „Schlussstein“ auf dieser Dorfseite vom Nebenzentrum beim Kreisel Waltikon (Einkauf, Gewerbe) gebildet wird. Auf der anderen Dorfseite, südöstlich vom Dorfplatz, bildet der verbreiterte Strassen- und Vorplatzbereich bei Volg/Drogerie (Einkauf) einen weiteren Trittstein, und den Schlussstein bildet hier das Nebenzentrum Maiacher (Wohnen).

### 2. Dorfstrasse wieder verbinden

Die heute durch die Unterführung unterbrochene Dorfstrasse soll für den Langsam- und Fussverkehr oberirdisch deutlicher verbunden werden. Diese Verbindung soll sicht- und erlebbar werden, zum Beispiel, indem die Aufenthaltsqualität mittels Begrünung, der Schaffung von Verweilmöglichkeiten oder mit einem Angebotskontinuum gesteigert wird.

### 3. Gastronomieangebot mit Qualität

Für die Aufwertung und Belebung des Dorfplatzes ist ein attraktives Gastronomieangebot zentral. Dieses Angebot kann entweder wie bisher auf dem Dorfplatz in einem neuen (oder zumindest tiefgreifend erneuerten) Pavillon für das Dorfkafi realisiert werden, oder es kann von Privaten in einer an den Dorfplatz angrenzenden Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden.

### 4. Sehenswerte Mitte des Dorfplatzes

Das Gebäude des heutigen Dorfplatz-Bistros soll vorzugsweise durch einen attraktiven, dem Massstab des Platzes angemessenen Pavillon mit publikumsintensiven Nutzungen ersetzt werden. Denkbar sind ausser einem Bistro auch eine Markthalle oder ein überdachter Bereich für Veranstaltungen aller Art. Der Dorfplatz erträgt in seiner Mitte kein grösseres Volumen, benötigt aber einen besonderen, sehenswerten, transparenten Baukörper, dessen möglicher Skulpturencharakter ein Anziehungspunkt ist, der gerne und oft besucht wird (siehe auch Punkt 10).

### 5. Funktionale Platzgliederung und Ausblicke

Bei der Neugestaltung des Dorfplatzes (Belag, Wasserspiel, Bepflanzung, Skulptur, Beleuchtung) sind die unverstellten Ausblicke auf die reformierte Kirche zu wahren. Der offene Ausblick auf die Landschaft gegen Westen ist mit dem Anliegen, den Nordwestabschluss des Platzes zu stärken, städtebaulich stimmig zu kombinieren. Die funktionale Gliederung des Platzes ist weiter zu vertiefen (siehe auch Punkt 10).

### 6. Bauliches Entwicklungspotential

Das bauliche Entwicklungspotential liegt nicht auf dem Dorfplatz selbst, sondern an seinem nördlichen und westlichen Rand sowie in seiner unmittelbaren Nähe. Neue oder erweiterte Bauten im ersten und zweiten Bebauungsring um den Dorfplatz herum sind in einer Gesamtsicht aufeinander abzustimmen (siehe auch Punkt 10):

a. **Liegenschaft Dorfplatz 14/15** („Revicon AG“): Von unmittelbarer Bedeutung sind die Erweiterungspläne des Ladengeschosses, da dessen Gestaltung das Erscheinungsbild des Platzes entscheidend mitbestimmt. Im Grundsatz soll die von der Eigentümerschaft möglicherweise geplante Aufhebung der Arkaden im Resultat zu einer architektonischen Aufwertung des dem Platz zugewandten Erdgeschosses und der gesamten Fassade führen, wobei das Erscheinungsbild der übrigen, schon bestehenden Fassaden am Dorfplatz zu berücksichtigen ist. Die aus der Testplanung hervorgegangene Idee, der bestehenden, dem Dorfplatz zugewandten Hausfassade eine verbreiterte Raumschicht vorzulagern, ist zusammen mit der Eigentümerschaft nochmals aufzunehmen. Dabei soll die Option einer neuen, durchgehenden, einheitlichen und gedeckten Pergola am Fuss aller an den Dorfplatz angrenzenden Gebäude in der Planung des Erdgeschosses so berücksichtigt werden, dass im Zusammenhang mit der Platzerneuerung nichts präjudiziert oder verunmöglicht wird.

b. **Liegenschaft Dorfplatz 13** (Metzgerei Schweizer; ab Februar 2019 „Fundamenta Group AG“): Im Zuge der Neuüberbauung dieser Liegenschaft soll eine bessere Anbindung an den Dorfplatz erfolgen, namentlich soll der unbefriedigende Platzabschluss an seiner nordwestlichen Ecke gelöst werden. Themen sind der Niveau-Unterschied zwischen Dorfplatz und Vorplatz der Liegenschaft, der westliche und nördliche Zugang zum Dorfplatz sowie die Nutzung des an den Platz angrenzenden Geschosses (neues Erdgeschoss). Im Rahmen der Erarbeitung des vorgesehenen Masterplans sollen die Eckwerte im Dialog mit der neuen Eigentümerschaft festgelegt werden.

c. **Parzelle Chirchbüel** (Gemeinde): Auf dieser Parzelle im zweiten Bebauungsring, westlich vom Dorfplatz, soll bezahlbarer Wohnraum für Familien entstehen. Für die Parzelle ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen, dessen Resultat für die Abgabe im Baurecht und Realisierung durch Private richtungsweisend ist.

d. **Parzelle Farlifang** (Gemeinde): Diese Parzelle im zweiten Bebauungsring, nordöstlich vom Dorfplatz, ist für altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Realisierungszeitpunkt und Art der Ausführung sind von verschiedenen Faktoren abhängig, die zurzeit noch in Abklärung sind.

## 7. Gemeinschaftszentrum

Da die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft des Gemeinschaftszentrums ihre Liegenschaft in naher Zukunft sanieren und möglicherweise umbauen möchte, ist die angedachte Veränderung oder Aufstockung der dem Dorfplatz zugewandten Fassade des Gemeinschaftszentrums zusammen mit den betroffenen Stockwerkeigentümern, der reformierten und der katholischen Kirchengemeinde, sowie den zuständigen Gemeindeorganen zu prüfen.

## 8. Parkhaus/Tiefgarage

Das Parkhaus ist aufzuwerten, d.h. einladender und heller zu gestalten, und die Fussgängerzugänge sind grosszügiger und besser auffindbar anzulegen. Da die Autoeinfahrt oft von Fussgängern mitbenützt wird, ist für diese gefährliche Situation eine sichere bauliche Lösung zu finden. Da im Zug der Parkhaus-erneuerung auch dessen Dach freigelegt werden muss, soll die Gestaltung und Erneuerung des Dorfplatzes inkl. Belag gleichzeitig erfolgen. Ebenfalls muss bis dann die künftige Lösung für den Dorfplatz-Pavillon geklärt sein.

## 9. Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs

Die in der Testplanung eruierte Busführung auf den Dorfplatz mit einer besser an die Forchbahn-Station angebotenen Haltestelle ist weiter zu studieren. Zugleich soll die Opportunität eines moderaten motorisierten Verkehrs mit wenigen Parkplätzen auf dem westlichen Platzteil geklärt werden. Da dieser Punkt zum Teil mit anderen Handlungsgrundsätzen konkurriert, wurde die Machbarkeit einer näher an die Forchbahn angebotenen Buslinien-Führung in einer Grobstudie geprüft und bestätigt. Im nächsten Schritt sollen Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen werden.

## 10. Qualifizierte Verfahren

Die Umsetzung der Handlungsgrundsätze 4, 5, 6a und 6b ist vordringlich. Hierzu sind qualifizierte Verfahren erforderlich. deren Resultat besteht in städtebaulichen und planerischen Vorgaben zu Volumina, Dichte, Morphologie, Höhe und Nutzungen der betroffenen Liegenschaften, deren Beziehungen zueinander und mit dem Dorfplatz. Die Gemeinde hat mit der teilweise bestehenden Gestaltungsplanpflicht (6c) sowie in ihrer Eigenschaft als Baurechtsgeberin (6a) bereits einige Instrumente zur Verfügung, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Als nächstes soll für den Bereich des Dorfplatzes (4, 5, 6a, 6b, 8 und 9) ein Masterplan erstellt werden.



Testplanung Team 1 Studio Brühlmann Loetscher Buson (Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Seite 53)



Testplanung Team 1 Studio Brühlmann Loetscher Buson (Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Materialien)



Testplanung Team 2 sa\_partners (Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Seite 57)



Testplanung Team 2 sa\_partners (Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Materialien)



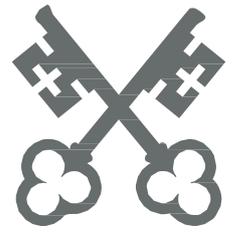
Testplanung Team 3 Arnth Geiger Hermann (Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Seite 63)



Testplanung Team 3 Arnth Geiger Hermann (Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Materialien)







**zumikon**

# **Dorfplatz Zumikon Masterplan**

## 3 Dorfplatz Zumikon Masterplan

### 3.1 Ziel

Im Rahmen einer Testplanung wurde das Potenzial einer Zentrumsentwicklung im Dorfzentrum Zumikon untersucht. Auf Basis der Testplanung wurden 10 Handlungsgrundsätze formuliert (siehe Kapitel 2.4). Die angestrebten Massnahmen wurden in den vorliegenden Masterplan überführt und als strategische Prinzipien beschrieben. Der Masterplan bildet die Grundlage für die nachfolgenden Planungsprozesse und Umsetzungsschritte.

Ein zentrales Anliegen der Gemeinde ist es, den Dorfplatz baulich besser zu fassen. Eine mögliche Ausformulierung dieses Anliegens besteht gemäss Testplanung darin, den Hausfassaden eine weitere Raumschicht oder Arkade vorzulagern, welche es der Öffentlichkeit ermöglicht, den Dorfplatz trockenen Fusses zu umrunden. Im Gegenzug könnten die bestehenden Ladenflächen in den bestehenden Arkaden ausgeweitet werden.

Weiter fordert unter anderem der neunte Handlungsgrundsatz Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs. Dabei wird vorgeschlagen, die Bushaltestelle auf den Dorfplatz zu verlegen. Dies ist jedoch nur mit den gemeindeeigenen Grundstücken nicht möglich. Dazu sind Gespräche mit den betroffenen, privaten Grundeigentümern notwendig. Weiter birgt die Idee einen Zielkonflikt zur Absicht eines verkehrsberuhigten/verkehrsfreien Dorfplatzes. Die Idee ist im Masterplan als Option enthalten, sie ist noch weiter vertieft zu behandeln.

### 3.2 Planungszone Dorfplatz

Der Gemeinderat Zumikon beschloss am 10. April 2019, bei der Baudirektion des Kantons Zürich für den Perimeterbereich des «Dorfplatz Zumikon Masterplans» eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren zu beantragen. Die Planungszone Dorfplatz wurde von der Baudirektion am 18. April 2019 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Dorfplatz» soll die notwendige Zeit für die planungsrechtliche Umsetzung, u.a. für die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, gewonnen, und bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, gestützt auf § 346 PBG, unterbunden werden können. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen.

### 3.3 Masterplan

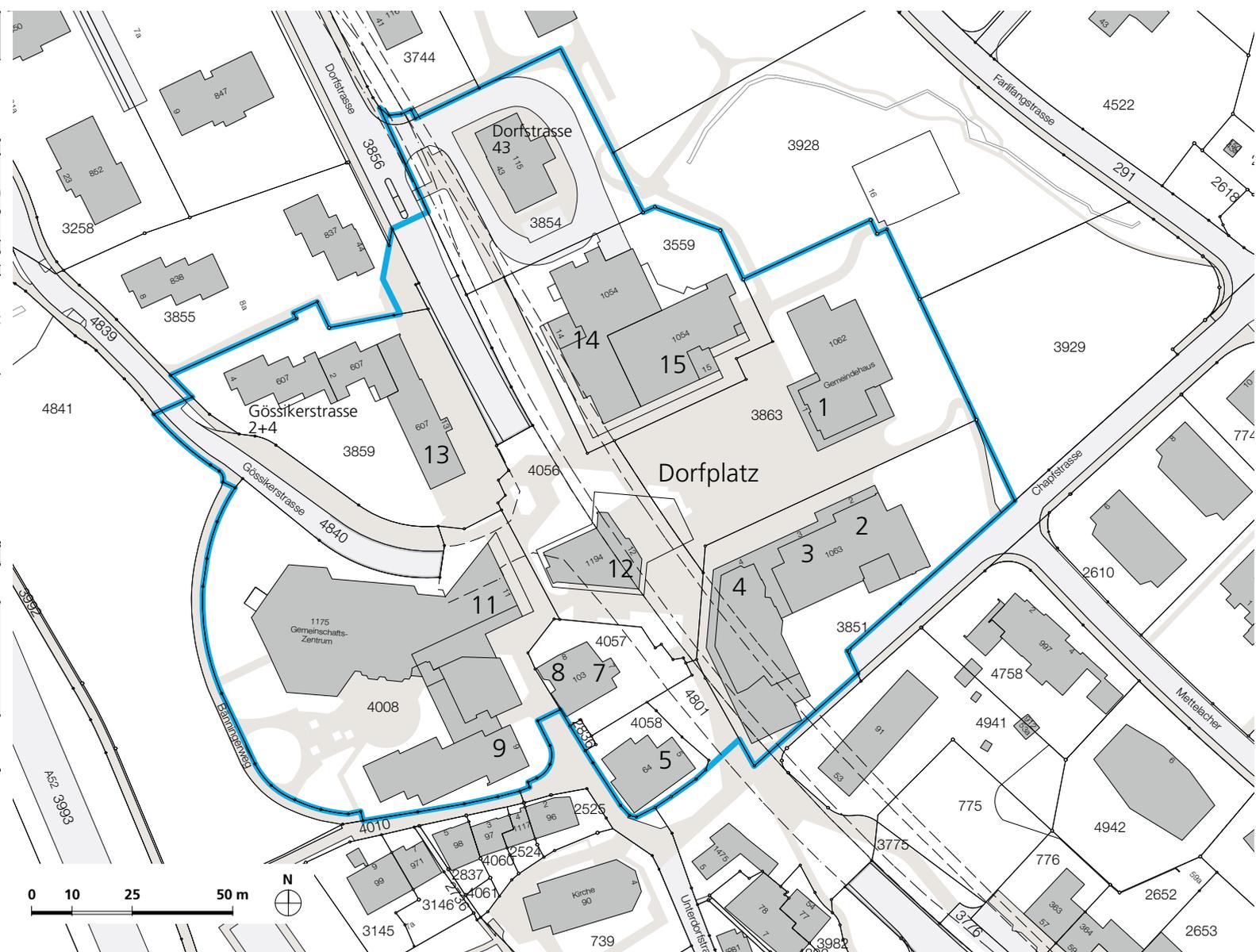
Der Masterplan behandelt die an den Dorfplatz grenzenden Grundstücke und die von der neuen Busführung betroffenen Grundstücksteile, Kat-Nrn. 2836, 3559, 3851, 3854, 3855 (Teile), 3856, 3859, 3862, 4008, 4056, 4057, 4058 und 4801.

Der Masterplan dokumentiert, wie die beschriebenen wichtigen öffentlichen Anliegen weiterentwickelt und umgesetzt werden sollen. Er besteht aus dem Masterplan 1:500, thematischen Erläuterungen zum Masterplan und zu den nachfolgenden Planungsprozessen.

### 3.4 Nachfolgende Planungsprozesse

Basierend auf den vorliegenden Planungsinhalten der Testplanung 2018-19 und der Masterplanung 2019 zum Dorfplatz Zumikon können mehrere Planungsprozesse durchgeführt und Projekte zielgerichtet umgesetzt werden (siehe Kapitel 4).

— Perimeter Masterplan, entspricht Perimeter Planungszone



zum Nebenzentrum  
Kreisel Waltikon

Verweilort Nord

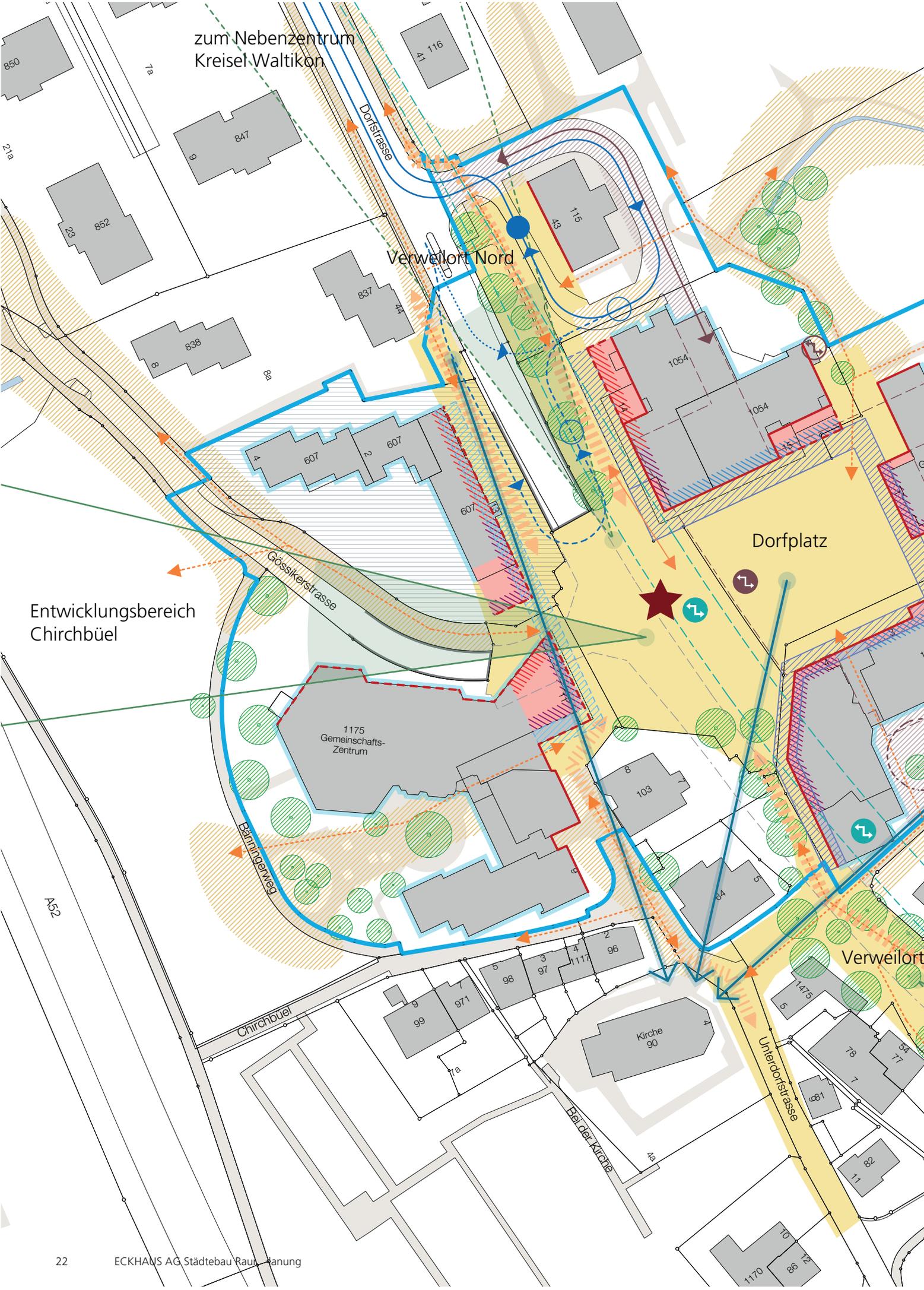
Dorfplatz

Entwicklungsbereich  
Chirchbüel

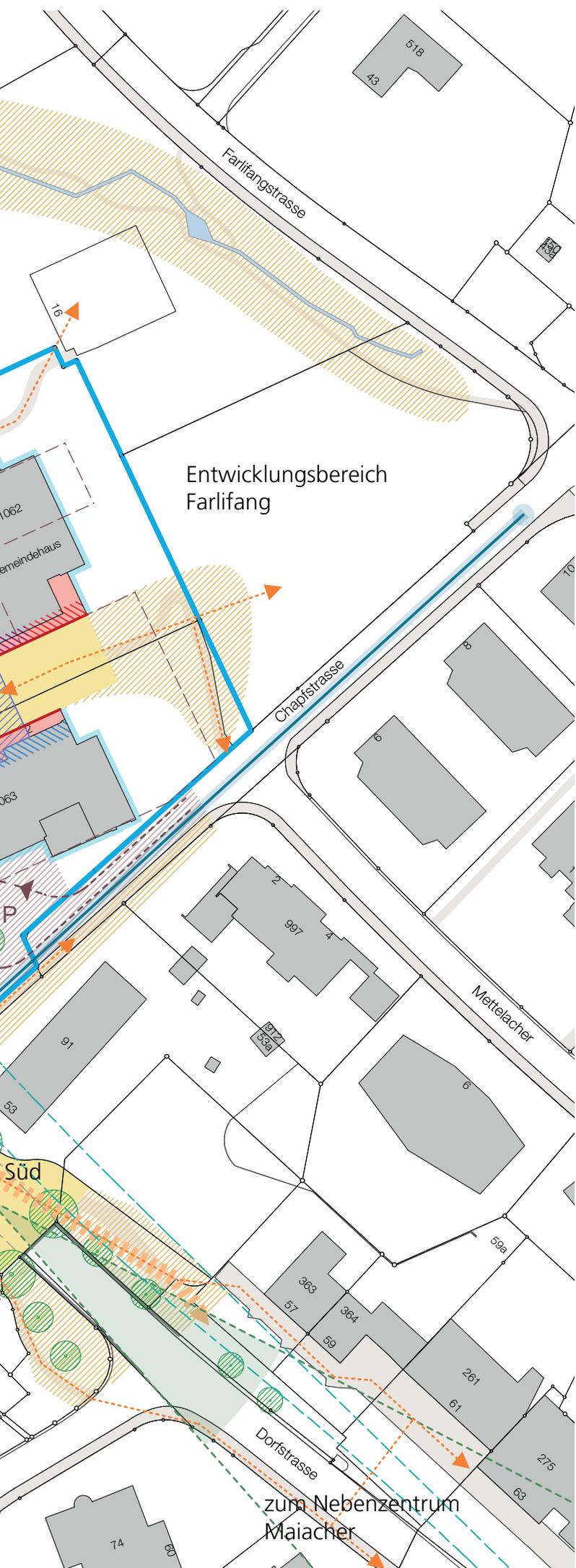
Verweilort

1175  
Gemeinschafts-  
Zentrum

Kirche  
90



# Dorfplatz Zumikon Masterplan



## Zielbild

-  Perimeter Masterplan
-  Dorfplatzbereich und Hauptzugangsbereiche zum Dorfplatz
-  Nebenzugangsbereiche zum Dorfplatz
-  Zugangsbereiche zum Dorfplatz, Mischverkehr
-  Städtebauliche Fluchten
-  Fluchten städtebaulich prüfen, mögliche Erweiterungen Gebäude
-  Fluchten und Volumen in Gestaltungsplan lösen
-  EG-Fassade visuell durchlässig mit direkten Zugängen
-  EG-Fassade mit oder ohne publikumsorientierte Zugänge, Übergänge zu benachbarter EG-Nutzung flexibel gestalten
-  EG-Fassade visuell durchlässig mit direkten Zugängen, Verkauf über Gasse fördern
-  Rückwärtige und innenliegende Fassaden mit Aufwertungspotential durch Erweiterung oder Umgestaltung
-  Umrandung Dorfplatz (Arkade, Vordach, Pergola, Sonnenschutz) einheitlich gestalten: prioritär / sekundär
-  Umrandung Dorfplatz (Arkade, Vordach) einheitlich gestalten, als Option prüfen
-  Pavillon: Publikumsintensive Nutzung, transparent, sehenswert, Skulpturencharakter, Anziehungspunkt
-  Fussgängerzugang Forchbahn-Dorfplatz mit Treppe und Lift
-  Heller und auffindbarer Tiefgaragefussgängerzugang zum Dorfplatz (Lage variabel): bestehend / zusätzliche Option
-  Oberirdische Dorfstrasse aufwerten
-  Unterdorfstrasse mit Dorfplatz verbinden und aufwerten
-  Fuss- und Veloverkehrswege
-  Umsteigebeziehung verbessern
-  Buslinienführung mit Haltestelle: bestehend
-  Buslinienführung mit Haltestelle: Alternative 1
-  Buslinienführung mit Haltestelle: Alternative 2
-  Forchbahn: bestehend, unterirdisch
-  MIV Zufahrt Tiefgarage: bestehend
-  MIV sekundäre Zufahrt mit wenigen oberirdischen Parkplätzen: bestehend
-  Tiefgarage: bestehend, unterirdisch
-  Strasse: bestehend, unterirdisch
-  Blickpunkte
-  Erlebbarkeit der Weite
-  Baumgruppen und Einzelbäume: bestehend
-  Gewässer



# Thematische Erläuterungen zum Masterplan

## Raumwahrnehmung und Raumbestimmung

Bedeutend für die Raumwahrnehmung und das "Dorfplatzleben" sind die wahrnehmbaren Bewegungsräume, geprägt durch die raumbildenden Fassaden und die Mobilitätsbezüge. Baulich bildet sich der Dorfplatz aus dem durch die Zentrumsüberbauung der 70er Jahren umschlossenen Raum und dem zentralen Pavillon. Der Platz wird geprägt durch den funktionalen Bezug zu einem bedeutenden benachbarten Verweilort im Norden und gestalterisch besser mit dem Dorfplatz zu verbindenden südlichen Platzzugängen (Bodenbelag, Wegmarken).

Es gilt bei der Aufwertung des Dorfplatzes und der Zugangsbereiche, sensibel mit den Orientierungs-/Erreichbarkeitsbedürfnissen umzugehen. Der Pavillon ist das zentrale Element des Dorfplatzes und hat eine wichtige raumbildende Funktion. Er soll ersetzt werden, womit mit der neuen Lage auf dem Dorfplatz und der neuen Gestaltung den aktuellen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann.

## Zielbild

- Perimeter Masterplan
- Platzbereiche mit hochwertiger Aufenthaltsqualität
- - - Hauptzugangsbereiche zum Dorfplatz
- /// Nebenzugangsbereiche zum Dorfplatz
- /// Zugangsbereiche zum Dorfplatz, Mischverkehr
- ★ Pavillon als zentrales Element mit wichtiger raumbildender Funktion



## Pavillon

Der Pavillon soll ein attraktives architektonisch eigenständiges zentrales Gebäude werden, es soll die sehenswerte Mitte und ein Anziehungspunkt von Zumikon werden.

Der neue Pavillon soll den Dorfplatz attraktivieren. Er soll allseitig bespielbar und brauchbar sein, rundherum Aufenthaltsorte anbieten und Interaktionen ermöglichen.

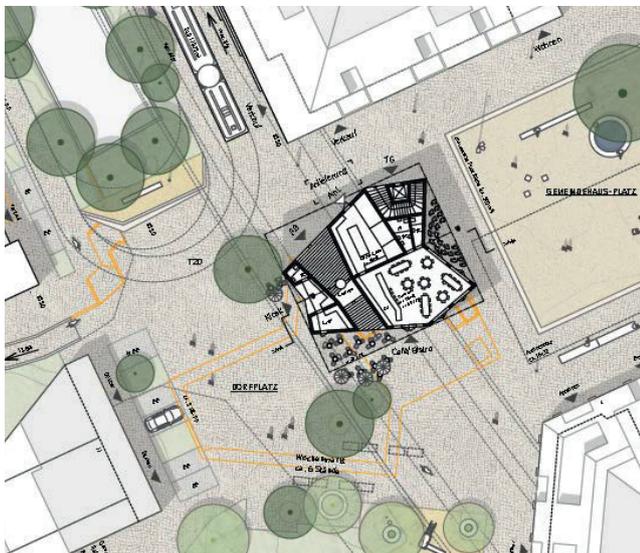
Der neue Pavillon soll den Dorfplatz zonieren, ohne in Vor- und Rückseite zu differenzieren, er soll zusammen mit seinen Nachbarbauten rundherum brauchbare und spannende Platzräume bilden.

Der Pavillon soll attraktiv gestaltet sein und dem Massstab des Platzes angemessen sein. Der Dorfplatz braucht einen besonderen, sehenswerten und transparenten Baukörper, eine anziehende Skulptur, die gerne besucht wird.

Der bestehende Pavillon soll ersetzt werden. Dabei sollen auch die Zugänge zur Forchbahn, zur Tiefgarage und zu den öffentlichen Toiletten einladender und heller gestaltet werden. Die Zugänge sind grosszügiger und besser auffindbar anzulegen und optimaler an die Zielorte auszurichten. Insbesondere sollen die Umsteigebeziehungen zum öffentlichen Bus mit kürzeren und direkteren Wegen verbessert werden.

Ergänzend zum oder anstelle von einem neuen Pavillon soll auch die Idee einer Markthalle oder eines grösseren gedeckten Platzbereiches geprüft werden.

Beispiel: Testplanung Team 1 Studio Brühlmann Loetscher Buson  
(Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Seite 52)



## Funktion und Nutzungen

- Verweilort ohne Konsumzwang
- Baute im Dialog mit der Umgebung:  
Bauten, EG-Nutzungen und Aufenthaltsbereichen
- allseitig bespielbar
- zonieren des Dorfplatzes für unterschiedliche Nutzbarkeiten
- publikumsrelevante Nutzungen:  
Gastronomie und öffentliche Infrastruktur (Zugänge Forchbahn und Tiefgarage, öffentliche Toilette)
- Verkauf über Gasse, Kiosk

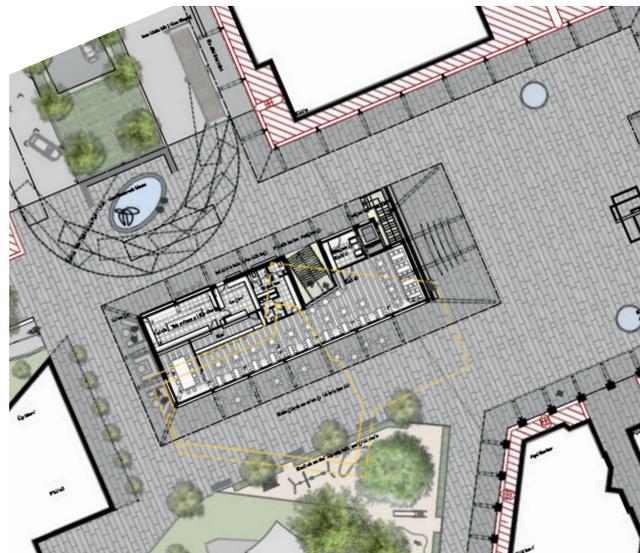
## Erscheinung und Gestaltung

- zentrales Gebäude auf dem Dorfplatz
- skulptural
- transparent
- attraktiv und sehenswert
- gestalterische Koordination zur Dorfplatzumrandung prüfen (Vordach, Pergola, Arkade, Sonnenschutz)

## Raumbildung und Volumen

- zentral auf Dorfplatz
- raumbildend für Dorfplatz
- eingeschossig
- transparent; Interaktionen und Ein-/Ausblicke gewährend
- gedeckte Aussenräume für Aufenthalt und Veranstaltungen

Beispiel: Testplanung Team 3 Arnth Geiger Hermann  
(Quelle: Dorfplatz Zumikon, Schlussbericht Testplanung 2019, Seite 62)



## Raubildung

Der Dorfplatzraum soll mit den umgebenden Hauptbauten und deren Erdgeschossausbildung begrenzt/gebildet werden. Der Pavillon markiert die Zentralität des Ortes.

Die Schnittstellen zwischen Dorfplatz, Erdgeschoss und Hauptbaute sind sensible Orte und sollen in Gestalt und Funktion städtebaulich hochwertig gelöst sein.

Im Erdgeschoss soll der Dorfplatz mit Kolonnaden und/oder Vordächern ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten, als räumliches Ganzes erlebbar sein und einen attraktiven, vor Regen und Sonne geschützten Umlauf bieten.

Bei einer einheitlichen gedeckten Umrandung des Dorfplatzes können bestehende Arkaden, einheitlich pro Gebäude, den Ladenflächen zugeschlagen werden.

Im Rahmen von qualitätssichernden Planungsprozessen ist die Raumbildung anhand der städtebaulichen Fluchten, der Geschossigkeit, der Dimensionen der Aus-/Einsichten zum Dorfplatz sowie die Lage und Gestalt des Pavillons aufzuzeigen.

## Zielbild

- Perimeter Masterplan
- Dorfplatzbereich und Hauptzugangsbereiche zum Dorfplatz
- Städtebauliche Fluchten, Schnittstellen Dorfplatz-Erdgeschoss
- Fluchten städtebaulich prüfen, mögliche Erweiterungen Gebäude
- Rückwärtige und innenliegende Fassaden mit Aufwertungspotential durch Erweiterung oder Umgestaltung
- Umrandung Dorfplatz (Arkade, Vordach, Pergola, Sonnenschutz) einheitlich gestalten: prioritär / sekundär
- Umrandung Dorfplatz (Arkade, Vordach) einheitlich gestalten, als Option prüfen
- Fassadenflucht: bestehend / überdeckter Bereich: bestehend
- überdeckter Bereich, Kolonnade, Passage: bestehend
- ★ Pavillon als zentrales Element mit wichtiger raumbildender Funktion



a



b



c



d



e



f



## Orientierung

Orientierung gibt Verortung, was Identität schafft. Gute Orientierung ist Raumqualität, was Lebensqualität schafft.

Die vorhandene attraktive Erlebbarkeit der Weite und Sichtbarkeit kultureller Blickpunkte soll im Rahmen der Weiterentwicklung des Dorfplatzes bewahrt und gepflegt werden.

Die Raumqualität und Orientierung innerhalb der Platz- und Zugangsbereiche soll mit der Neugestaltung gezielt funktional und gestalterisch verbessert werden.

Mit diesen Massnahmen wird eine vermehrte Identifizierung mit dem Ort und eine Erhöhung der Passantenfrequenzen angestrebt, was wesentlich zur Zielerreichung "stärkere Belegung des Dorfplatzes" beitragen kann.

## Zielbild

- Perimeter Masterplan
- Dorfplatzbereich und Hauptzugangsbereiche zum Dorfplatz
- orientierende Gebäudefluchten
- - - orientierende Gebäudefluchten Entwicklungspotential
- Erlebbarkeit der Weite, Aussicht auf die Landschaft inszenieren
- - - Erlebbarkeit der Weite, Aussicht auf Dorfstrasse aufwerten
- Blickpunkte
- ★ Pavillon als zentrales Element mit wichtiger raumbildender Funktion



g



h



i



k



l



m



## Gebäudezugänge Erdgeschossverhältnisse

Der Dorfplatz soll als zentraler Ort von Zumikon gut auffindbare Publikumsfunktionen aufweisen und attraktiv nutzbar sein.

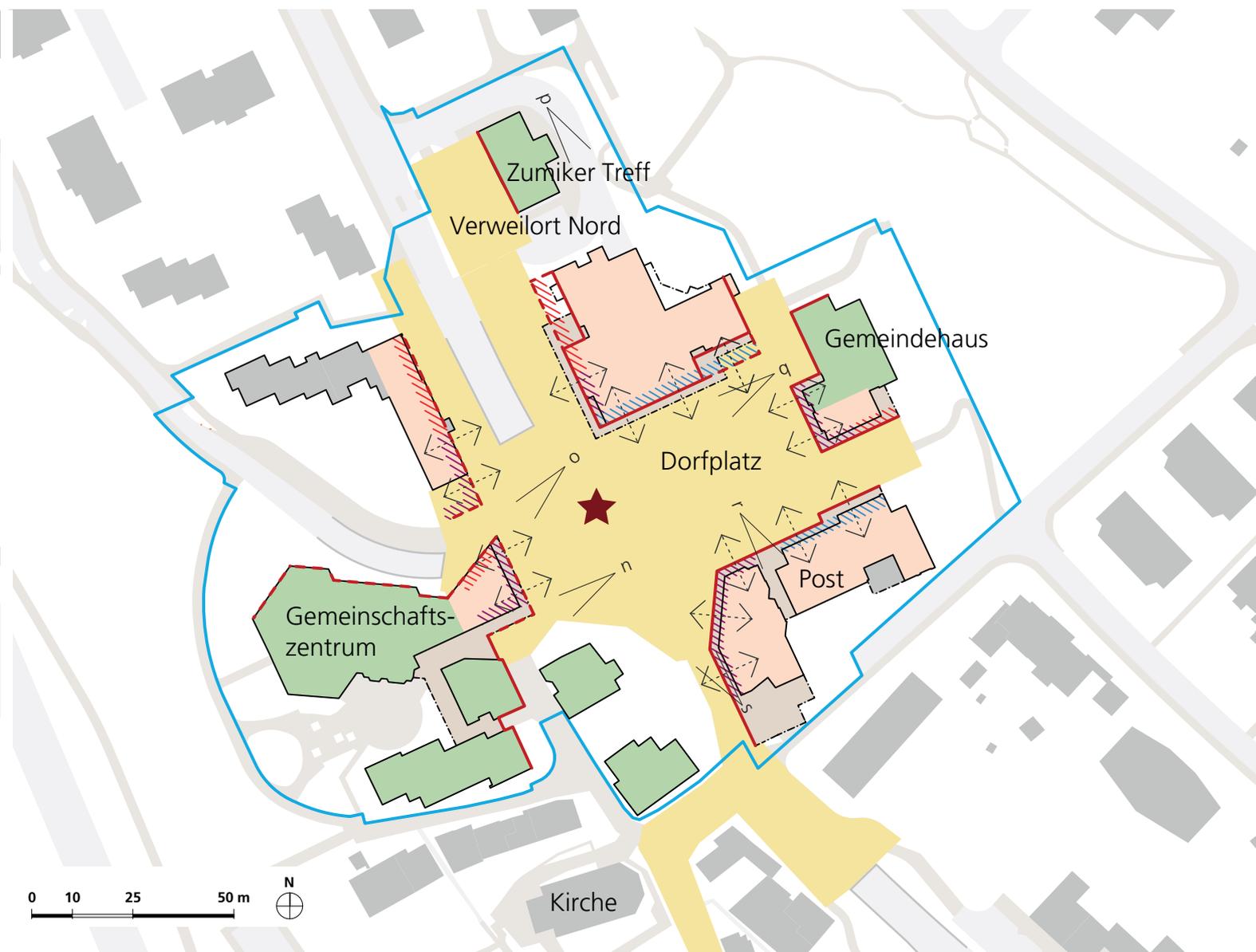
Publikumsangebote und öffentliche Nutzungen sollen primär im Erdgeschoss angeordnet und direkt ab dem Dorfplatz zugänglich sein. Die Erdgeschossbereiche sollen visuell durchlässig sein und Ein- und Aussicht gewährleisten. Direktverkauf auf die Gasse soll die Belebung des Platzes unterstützen.

Die Erdgeschossflächen können anhand qualitativer städtebaulicher und baulicher Prüfung der Fluchten, Kolonnaden und Vordächern situativ erweitert werden.

Die Zugänge zum Gewerbe und Wohnen, zu den Mobilitätsangeboten und der Durchgänge sollen ab dem Dorfplatz im Erdgeschoss gut und intuitiv auffindbar sein.

## Zielbild

- Perimeter Masterplan
- Dorfplatzbereich und Hauptzugangsbereiche zum Dorfplatz
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen: bestehend
- Gemeindliche, kirchliche, öffentliche Nutzungen
- EG-Fassade visuell durchlässig mit direkten Zugängen
- EG-Fassade mit oder ohne publikumsorientierte Zugänge, Übergänge zu benachbarter EG-Nutzung flexibel gestalten
- EG-Fassade visuell durchlässig mit direkten Zugängen, Verkauf über Gasse fördern
- ↑ ↓ ↑ ↓ mehrere Eingänge publikumsorientierte EG-Nutzungen
- Städtebauliche Fluchten: bestehend / zu prüfen
- EG-Fassaden: bestehend
- überdeckter Bereich, Kolonnade, Passage: bestehend
- ★ Pavillonersatz, publikumsorientierte EG-Nutzungen



n



o



p



q



r



s





t



u



v



w



x



y



## Zugang Fuss- und Veloverkehr

Der Fussverkehr erfolgt im Dorfczentrum oberirdisch mit Funktionsbezug zu den EG-Nutzungen und zum ÖV (Bus und Bahn) und MIV (Parkierung).

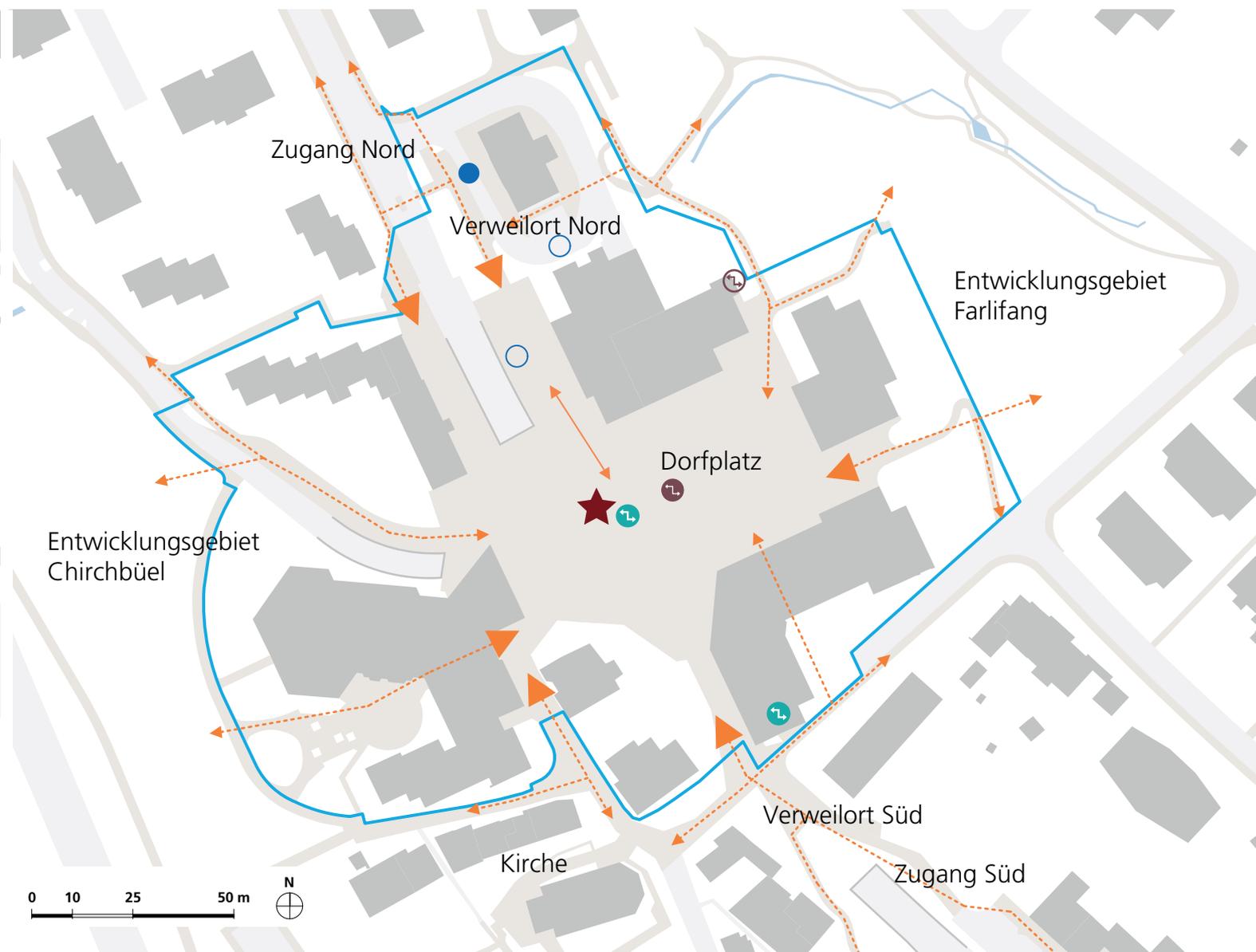
Die Fussverkehrsinfrastruktur soll attraktiv und für alle Mobilitätsbeteiligten barrierefrei und gut nutzbar sein. Im Rahmen der Neugestaltung sollen vorhandene funktionale Defizite behoben werden.

Die Zugänge aus den umliegenden Quartieren auf den Dorfplatz sind gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Die Zugänge zur Dorfplatz-Tiefgarage (Lage variabel und Option für zusätzlichen Zugang) und zur Forchbahn (Lage und Anzahl fix / Ausrichtung optimieren) sind zu verbessern und allenfalls zu ergänzen.

## Zielbild

- Perimeter Masterplan
- /○ Haltestelle Bus: bestehend / Alternative
- ⤵ Fussgängerzugang Forchbahn-Dorfplatz mit Treppe und Lift
- ⤵ Heller und auffindbarer Tiefgaragefussgängerzugang zum Dorfplatz (Lage variabel): bestehend / zusätzliche Option
- ⤵ Fuss- und Veloverkehrswege
- ↔ Umsteigebeziehung verbessern
- ▶ Hauptfussgängerzugänge aufwerten
- ★ Pavillon als zentrales Element mit wichtiger raumbildender Funktion



## Zugang mittels MV/MIV

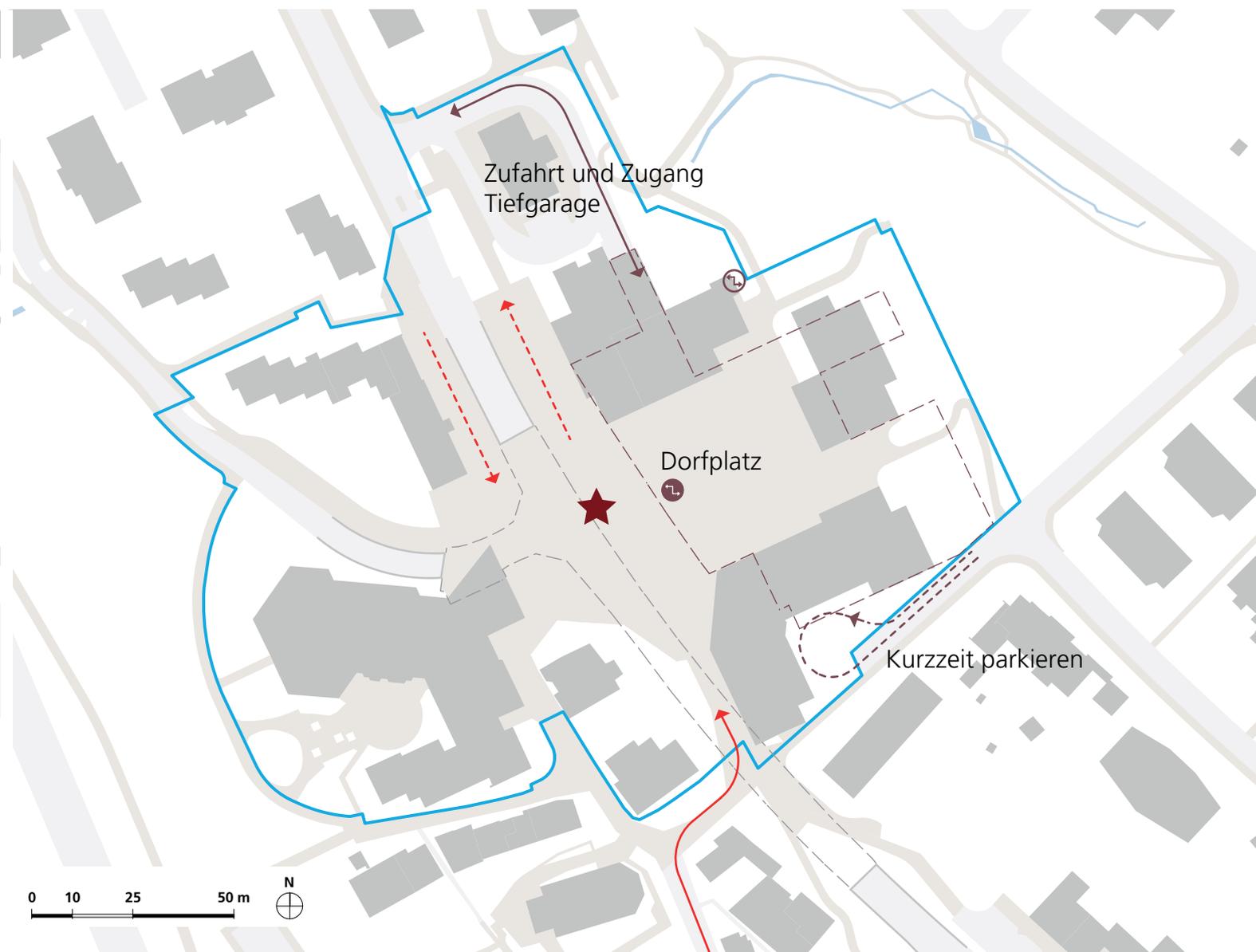
Der motorisierte Verkehr erfolgt im Dorfzentrum unterirdisch mit Funktionsbezug nach oben zum ÖV und Fussverkehr. Ausnahme bilden oberirdisch die Anlieferung und die Zufahrt der Rettungsdienste.

Die Erreichbarkeit des Dorfplatzes via MIV soll mittels Optimierung/Attraktivierung der Tiefgarage (MIV-Zufahrt und Fussverkehrszugänge) verbessert werden. Die Lage der Tiefgaragenzugänge (Treppe/Lift) kann optimiert/verschoben werden. Zu prüfen ist die Anordnung eines weiteren TG-Zuganges im nördlichen Bereich des Platzes. Die zugänge sollen einladender und heller gestaltet werden. Sie sind grosszügiger und besser auffindbar anzulegen.

Motorisierter Individualverkehr und MIV-Parkplätze sind auf dem Dorfplatz nicht vorgesehen.

## Zielbild

- Perimeter Masterplan
-  Heller und auffindbarer Tiefgaragefussgängerzugang zum Dorfplatz (Lage variabel): bestehend / zusätzliche Option
-  Strassenführung zur Tiefgarage
-  sekundäre Zufahrt MIV, Kurzzeit parkieren
-  Hauptzufahrt: Feuerwehr, Anlieferung Dorfplatz
-  Zu- und Wegfahrt für Invalidentransporte, Anlieferung Dorfplatz
-  Tiefgarage: bestehend, unterirdisch
-  Strasse: bestehend, unterirdisch
-  Pavillon als zentrales Element mit wichtiger raumbildender Funktion



## Zugang mittels ÖV

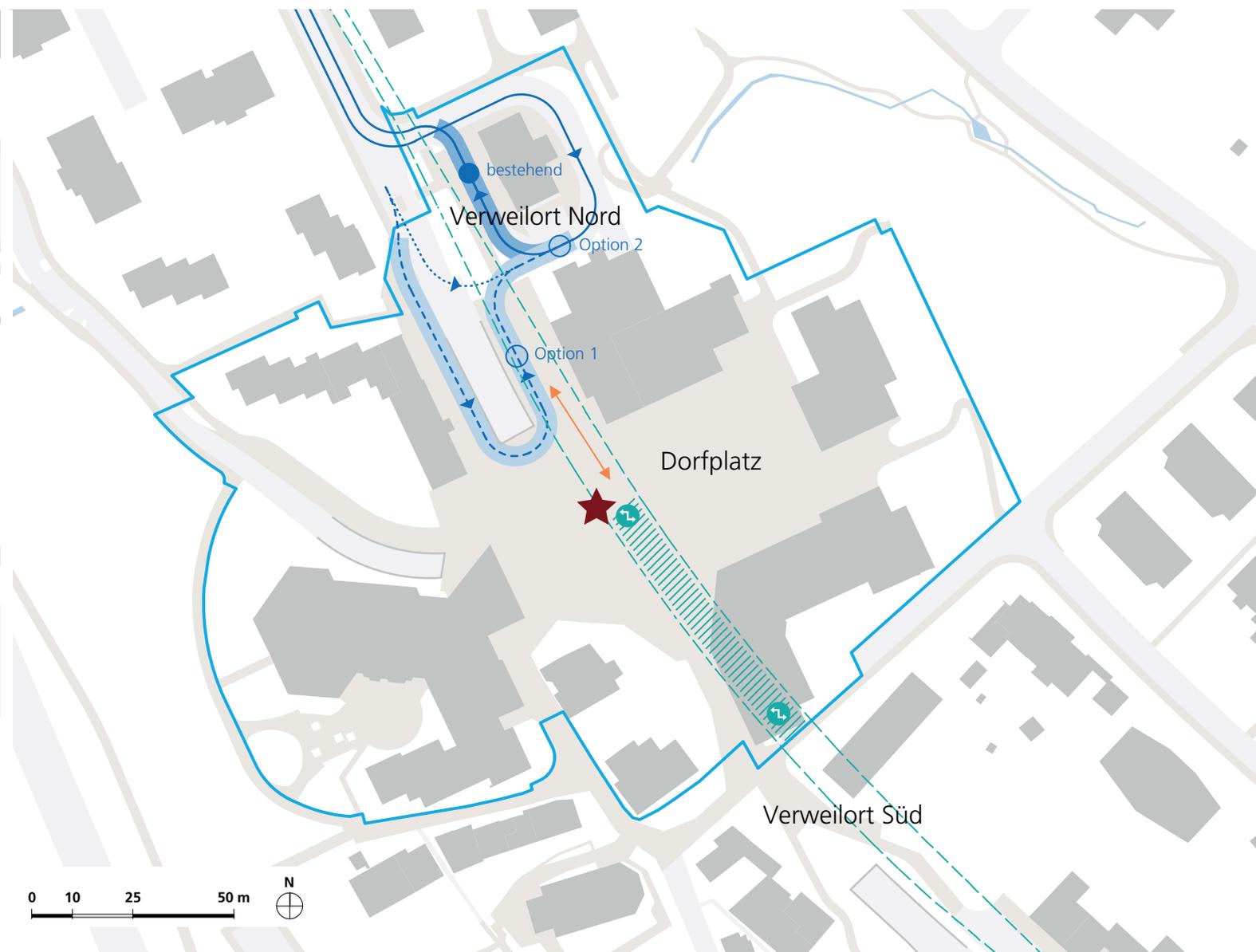
Der Öffentliche Verkehr erfolgt im Dorfzentrum sowohl oberirdisch (Bushalt "Dorfzentrum" beim Verweilort Nord) wie auch unterirdisch (Forchbahn "Zumikon" unter Dorfplatz) mit Funktionsbezug zum Fussverkehr und MIV. Die ÖV-Haltestellen und deren Treppe/Lift-Infrastrukturen (Lage der Forchbahn-Aufgänge steht nicht zur Disposition) weisen unattraktiv lange und komplexe Wegeverbindungen untereinander auf.

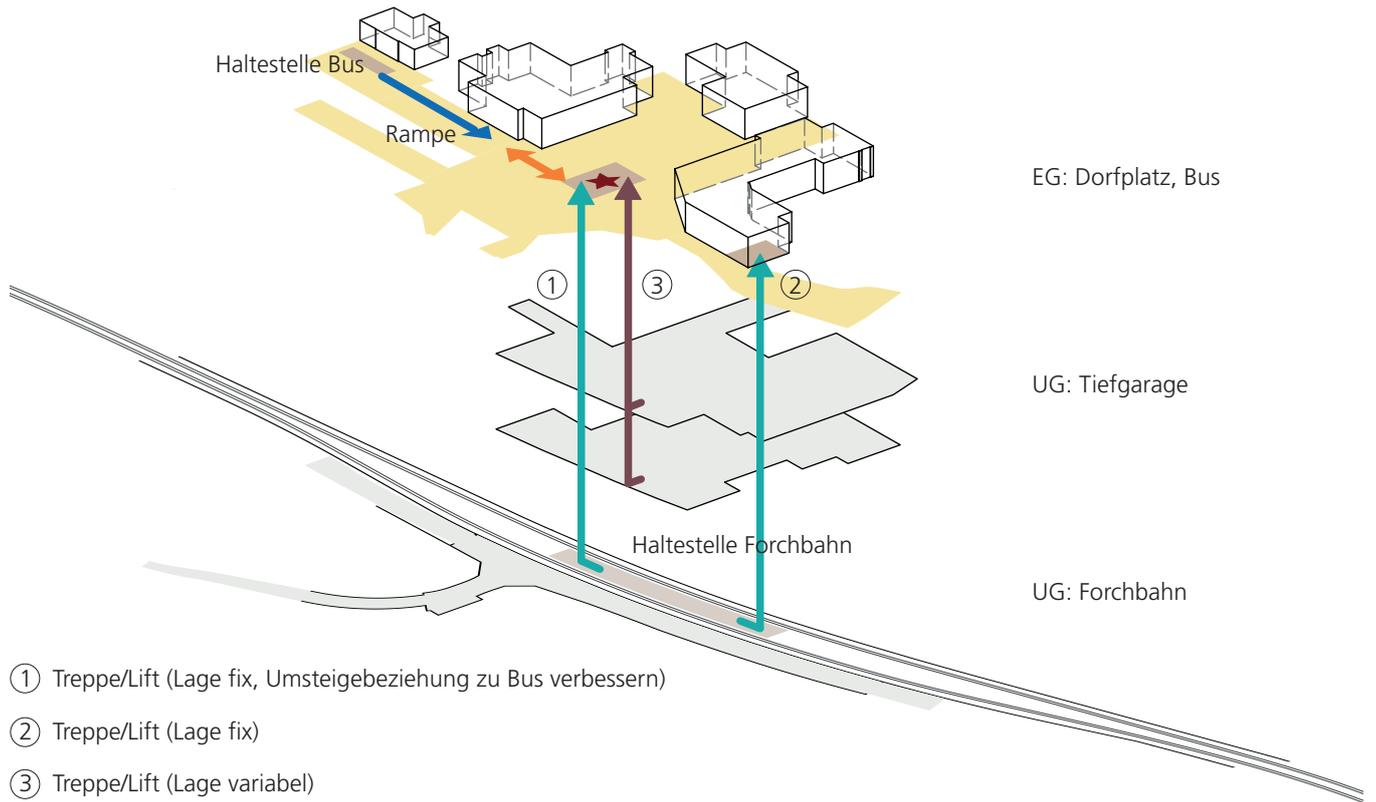
Im Rahmen der Neugestaltung des Dorfplatzes soll als separate Option eine neue Bus-Linienführung mit Verlegung des Bushaltes näher zum Dorfplatz geprüft werden. Damit kann sowohl der Verweilort Nord und der Vorplatz des Zumiker Treffs aufgewertet werden, wie auch die Umsteigebeziehungen zwischen Forchbahn (Ausgang Nord) zum öffentlichen Bus (Bushaltestelle Zumikon Dorfzentrum, Linie 919) mit kürzeren und direkteren Wegen verbessert werden.

Die Zugänge zur Forchbahn sollen einladender und heller gestaltet werden. Sie sind grosszügiger und besser auffindbar anzulegen.

## Zielbild

- Perimeter Masterplan
- /○ Haltestelle Bus: bestehend / Alternative
- ⤴ Fussgängerzugang Forchbahn-Dorfplatz mit Treppe und Lift
- ↔ Umsteigebeziehung verbessern
- Buslinienführung: bestehend
- - - → Buslinienführung: Alternative 1
- ⋯ → Buslinienführung: Alternative 2
- Fahrbahnbereich Bus: bestehend
- Fahrbahnbereich Bus: Alternative 1
- - - Forchbahn
- Bahnsteig Forchbahn
- ★ Pavillon als zentrales Element mit wichtiger raumbildender Funktion

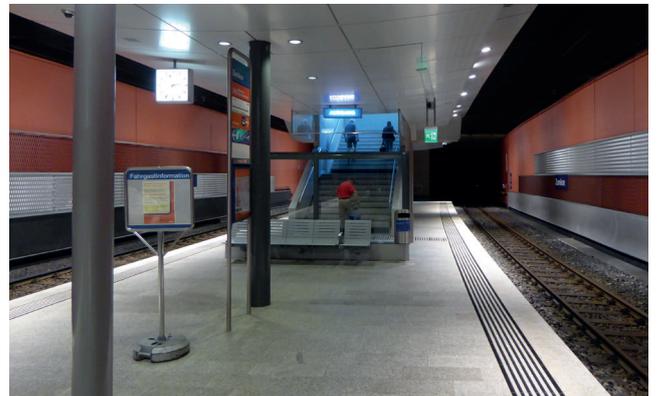




Aufgang Forchbahn Pavillon Dorfplatz



Haltestelle Forchbahn nach Aufgang Pavillon Dorfplatz



Aufgang Forchbahn Süd



Aufgang Forchbahn Süd



## Aneignung und Ausstattung

Die Belebung des Dorfplatzes kann wesentlich unterstützt werden durch Zulassen der Aneignung des Ortes durch die Bevölkerung und eine vielfältige und brauchbare Ausstattung.

Neben der formellen zulässigen Nutzung (bewilligtes Nutzen) des Dorfplatzes schafft die spontane informelle Aneignungen des Ortes wertvolle Belebung. Solche Nutzungen sollen nach Möglichkeit/Verträglichkeit zugelassen werden. Sie schaffen wertvolle Erfahrungswerte, in welcher Art sich die Bedürfnisse der Bevölkerung entwickeln.

Die Ausstattung soll, fokussiert auf die öffentlichen Bedürfnisse, mit spezifischer Infrastruktur am und um den Dorfplatz angeboten werden. Deren Gestaltung hat hochwertig zu sein und ist gesamthaft zu koordinieren.

Insbesondere sind die Kolonnaden/Arkaden, Platzbeläge, die Platzbeleuchtung sowie die Anordnung der Möblierung/Ausstattung auf die Pavillongestaltung abzustimmen.

## Zielbild

-  Perimeter Masterplan
-  Dorfplatzbereich und Hauptzugangsbereiche zum Dorfplatz
-  Pavillon als Überdachung
-  Spielplatzbereich
-  Oberirdische Dorfstrasse aufwerten
-  Unterdorfstrasse mit Dorfplatz verbinden und aufwerten
-  Aussichtspunkt inszenieren

Aufwerten von wichtigen Ausstattungselementen (Lage offen):

-  Gastronomieangebot im Pavillon oder in angrenzenden Liegenschaften
-  Verweilort mit hoher Aufenthaltsqualität ohne Konsumzwang
-  Brunnen



## Dichte und Nutzung

Die soziale und wirtschaftliche Belebung des Zentrums und Dorfplatzes ist zentrales Anliegen der Gemeinde. Wertvolle Aspekte zur Zielerreichung sind unter anderem eine Erhöhung der sozialen Dichte an BewohnerInnen und Arbeitsplätzen sowie Passanten und Kundschaft am Dorfplatz und im unmittelbaren Umfeld des Zentrums.

Zur Zielerreichung soll einerseits die bauliche Dichte im Umfeld des Planungsperimeter erhöht werden und andererseits soll nach Möglichkeit Einfluss genommen werden, einen attraktiven Ladenmix zu erwirken und zu pflegen.

Weiter kann die soziale Belebung durch wirtschaftliche Attraktivität mittels guter Erreichbarkeit/Auffindbarkeit der Dorfplatzlage und durch gute funktionale Bezüge und transparenten Interaktion im Erdgeschoss zwischen Innen-Aussen erhöht werden.

## Zielbild

-  Perimeter Masterplan
-  Soziale Belebung am Dorfplatz
-  Verdichtung im Umkreis zum Dorfplatz
-  Belebter Dorfplatz mit funktionalen Bezügen
-  orientierende Gebäudefluchten
-  orientierende Gebäudefluchten Entwicklungspotential
-  überdeckter Bereich, Kolonnade, Passage: bestehend



## **4 Umsetzung**

### **4.1 Planungsprozesse**

Der bisherige Planungsprozess zum Dorfplatz Zumikon erfolgte phasenweise im öffentlichen Dialog. Breite Kreise der Bevölkerung wurden im Prozess einbezogen. Die vorliegenden Ergebnisse der Testplanung sind behördenverbindlich. Sie sollen nun mittels vorliegendem Dokument "Dorfplatz Zumikon Masterplan" und Anpassungen von "kommunalen Richtplänen" formell festgehalten werden, um die Umsetzung der Absichten und Ziele mittels diverser Projekte ermöglichen zu können.

Die Umsetzung der Projekte erfolgt durch die Grundeigentümerschaften (Gemeinde und/oder Private) und bedingt einerseits - basierend auf den Masterplaninhalten - noch weitergehende grundeigentümergebundene Festlegungen (Bau- und Zonenordnung, Gestaltungspläne etc.) und andererseits qualitätssichernde Handlungen durch die Weiterführung des öffentlichen Dialogs und der Anwendung qualifizierter Konkurrenzverfahren.

### **4.2 Planungsrecht**

Die planungsrechtliche Umsetzung der wesentlichen Masterplaninhalte in grundeigentümergebundene Inhalte soll im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan vom 6. März 2018 sollen innerhalb des Masterplanperimeters geprüft und zur Zielerreichung angepasst werden (Zonenänderung, Gestaltungsplanpflicht etc.).

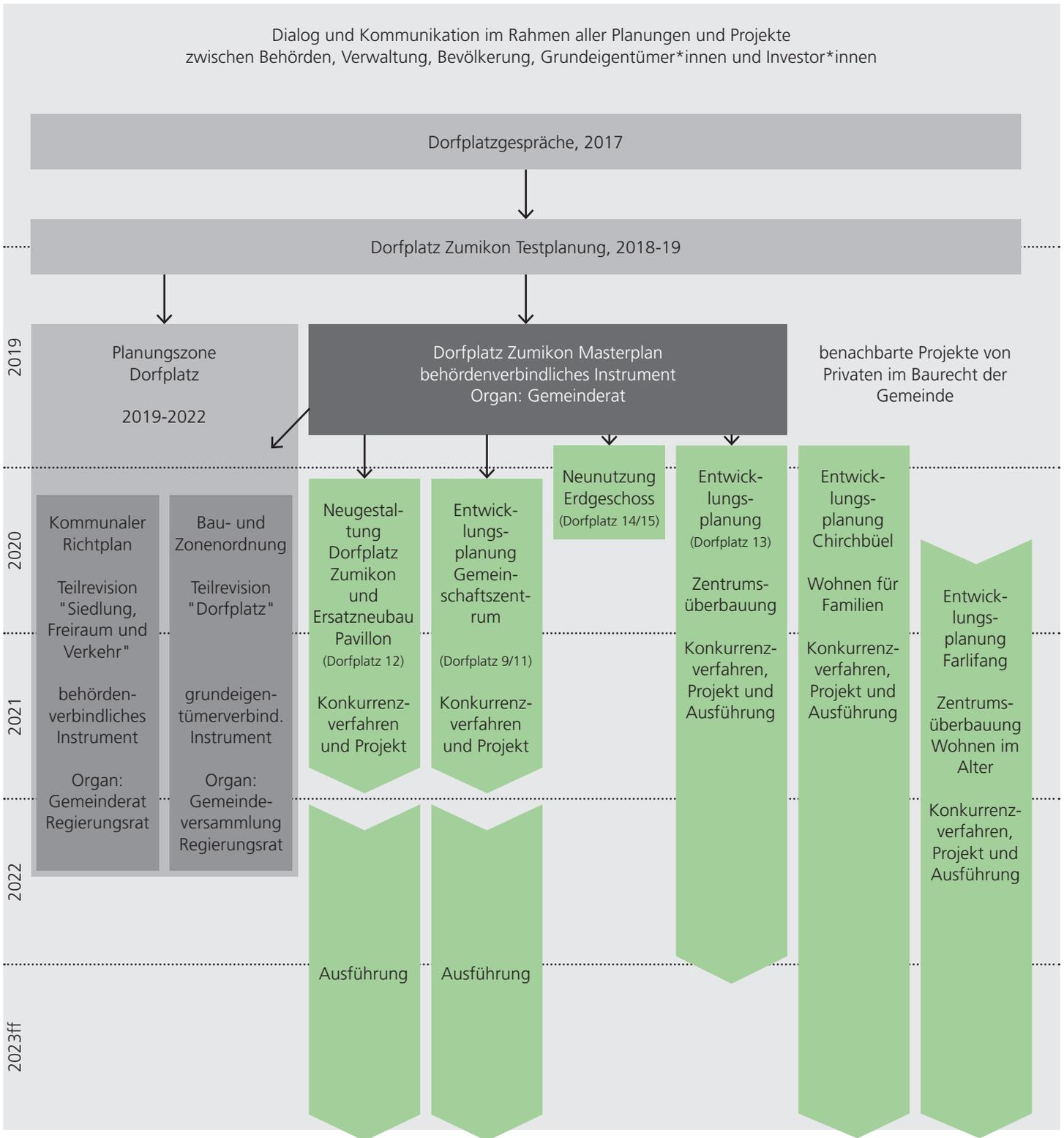
Die Planungszone kann nach erfolgter Nutzungsplanungsanpassung aufgehoben werden. Zwischenzeitlich können Vorhaben, welche sich an den Inhalten des Masterplanes orientieren, freigegeben werden.

### **4.3 Massnahmen**

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Massnahmen (BZO-Anpassung und Gestaltungspläne nach Bedarf) sind für individuelle Projekte qualifizierte Konkurrenzverfahren durchzuführen. Dazu sind - abgeleitet aus dem Masterplan - die zentralen Regeln, Schnittstellen und Ambianceziele zuhanden der Verfahren zu formulieren.

### **4.4 Termine**

Bereits im 2019 laufen - abgestimmt auf den Masterplan - parallele Entwicklungsplanungen im Perimeter respektive in der direkten Nachbarschaft. Ab 2020 sollen die kommunalen Planungsinstrumente (Rechtskraft voraussichtlich 2022 mit einer entsprechenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung) erarbeitet und parallel dazu die Neugestaltung des Dorfplatzes als zentrales Projekt angepackt werden. Weiterhin soll der Dialog mit der Bevölkerung zu wesentlichen Inhalten gepflegt werden und mittels transparenter Kommunikation über die laufenden Planungen und Projekte informiert werden.



## Entwicklungsgebiete

In Ergänzung zu den kommunalen Zielen zur Aufwertung des Dorfplatzes Zumikon sind aktuell vier spezifische Entwicklungsgebiete mit Bauabsichten mit wesentlicher Wirkung auf den Dorfplatz Zumikon bekannt.

Auf der Kat.-Nr. 3859 (Dorfplatz 13) wird eine vollständige Neubebauung des Grundstücks beabsichtigt. Die Gemeinde verfolgt mit ihren Entwicklungsgebieten das Ziel, das Gemeinschaftszentrum (Dorfplatz 9/11) aufzuwerten und vorhandene städtebauliche und betriebliche Defizite zu beheben und im Chirchbüel gemeinnützigen Wohnraum für Familien und im Farlifang Wohnen im Alter zu realisieren.

Übergeordnet gilt es sicherzustellen, dass die Masterplanziele erreicht werden, insbesondere dass die gute Einordnung an exponierter Dorfplatzlage, die Gewährleistung des funktionalen Bezugs zum Dorfplatz und den angrenzenden Nutzungen sowie die soziale Verdichtung am Dorfplatz gewährleistet werden.

## Inhalt

- Perimeter Masterplan
- Entwicklungsgebiete Gemeinde
- Entwicklungsgebiet Privat
- ↔ Anknüpfung mit dem Dorfplatz

