

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 10. Juni 2025

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Ortsplanung, Bau- und Zonenordnung. Teilrevision. Festsetzung.
6.1.4.3

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Die Gemeinde Zumikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst den kommunalen Richtplan Verkehr sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan.*
2. *Den Anträgen zur Änderung der kommunalen Richtplanung, der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans wird zugestimmt:*
 - *Bau- und Zonenordnung,*
 - *Zonenplan,*
 - *Ergänzungsplan "Gewässerabstandslinie Schulhausbach" (Aufhebung),*
 - *Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Waltikon",*
 - *Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Zentrum",*
 - *Richtplan Verkehr "Verkehrsplan".*
3. *Der Bericht zur Mitwirkung sowie die Erläuterungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) werden zur Kenntnis genommen.*
4. *Mit der Rechtskraft der Genehmigung dieser Teilrevision wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Fassung 2018 aufgehoben.*
5. *Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.*
6. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich solche als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren, der Waldfeststellung, des Festsetzungsverfahrens der regionalen Richtplanung oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Der Gemeinderat wird zudem ermächtigt, die gesamte Vorlage nicht in Kraft zu setzen, sofern sich diese als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren, von Auflagen im Genehmigungsverfahren*

oder Änderungen grundlegender Bestimmungen der Vorlage nicht durchsetzen lässt. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

7. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.

Kurzfassung

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinde Zumikon setzt mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) den kantonalen Auftrag zur Übernahme der IVHB-Baubegriffe um. Zudem wird die Teilrevision genutzt, um einzelne Artikel aufgrund geänderter übergeordneter Praxis sowie Erfahrungen aus dem Vollzug anzupassen.

Die wichtigsten Änderungen der vorliegenden Teilrevision sind:

- Die Einführung der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nach dem Grundsatz, die Auswirkungen auf das Ortsbild so gering wie möglich zu halten.
- Der Verzicht auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe.
- Die punktuelle Bereinigung aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen
Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zumikon wurde in den Jahren 2015 bis 2018 zum letzten Mal umfassend überarbeitet und trat per 17. September 2019 in Kraft. Als Grundlage für die damalige Gesamtrevision wurde eine Entwicklungsstrategie erarbeitet. Die darin formulierten Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Zumikon wurden an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 verabschiedet. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) soll die Nutzungsplanung angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 21 RPG). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und diese andererseits auf die übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre BZO bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderungen anzupassen. Zudem sind die Gemeinden basierend auf dem Mehrwertaus-

gleichgesetz (MAG, in Kraft seit 1. Januar 2021) verpflichtet, den kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO festzulegen.

Bestandteile der Teilrevision Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung umfasst folgende Teile:

A Kommunale Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Aufhebung Ergänzungsplan "Gewässerabstandslinien Schulhausbach"
- Ergänzungspläne "Erdgeschossnutzungen Waltikon" und "Erdgeschossnutzungen Zentrum"

B Kommunale Richtplanung

- Richtplan "Verkehr"

Mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden die entsprechenden Unterlagen der Richt- und Nutzungspläne ersetzt.

Verfahrensablauf Am 14. Juni 2024 hat der Gemeinderat die Revisionsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen. Während der 60-tägigen Auflagefrist sind acht Schreiben mit neun Änderungsanträgen eingegangen. Gleichzeitig wurde das Dossier dem Kanton zur Vorprüfung und der Planungsregion ZPP (Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Sämtliche Eingaben wurden sorgfältig geprüft. Wo die Gemeinde sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen konnte, wurde die Bau- und Zonenordnung entsprechend angepasst. Über das detaillierte Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate "Bericht zur Mitwirkung" Auskunft. Darin enthalten sind auch Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung. In diesem Bericht sind sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Inhalte der Teilrevision in Kürze Durch die Teilrevision werden die geänderten gesetzlichen Vorgaben sowie die Erfahrungen aus dem Vollzug in die BZO integriert. Die Anpassungen erfolgen so, dass die Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst gering bleiben.

Wesentlichste Änderungen durch die Einführung der IVHB

Begriffsanpassungen IVHB

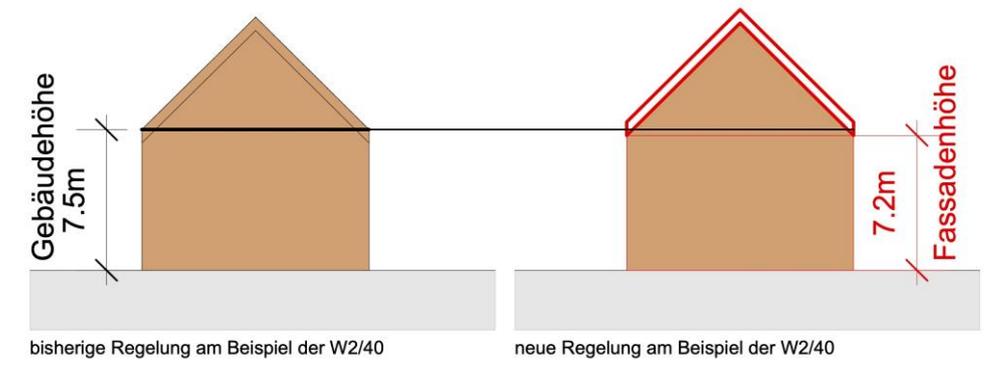
In der Gemeinde Zumikon kommt es zur Anpassung folgender Begriffe:

Alter Begriff	Neuer Begriff
• Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
• Firsthöhe	Fassadenhöhe/Gesamthöhe
• Gesamtlänge	Gebäudelänge
• Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten

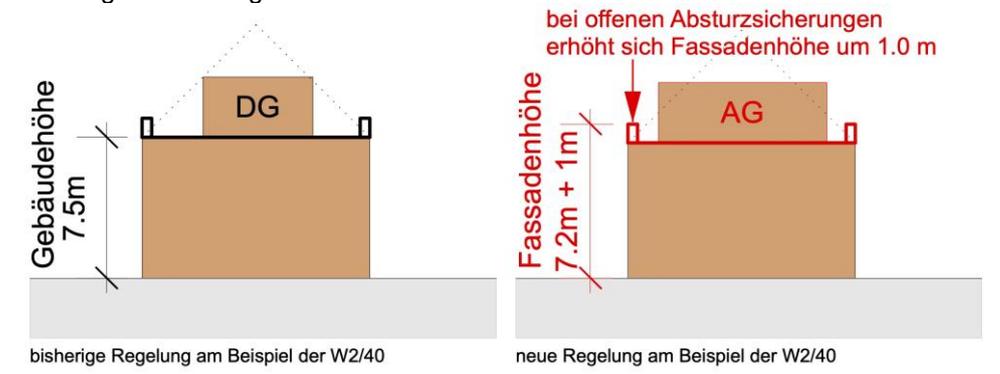
- Massgebliche Grundfläche Anrechenbare Grundstücksfläche
- Gewachsener Boden massgebendes Terrain
- Unterirdische Gebäude Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Neue Messweisen IVHB

Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Durch diese neue Messweise können Bauten ohne Anpassung der bestehenden Höhenbeschränkungen ca. 30 bis 50 cm höher in Erscheinung treten. Aus diesem Grund werden die Fassaden- bzw. Gesamthöhen gegenüber dem heutigen Mass um 30 cm reduziert.



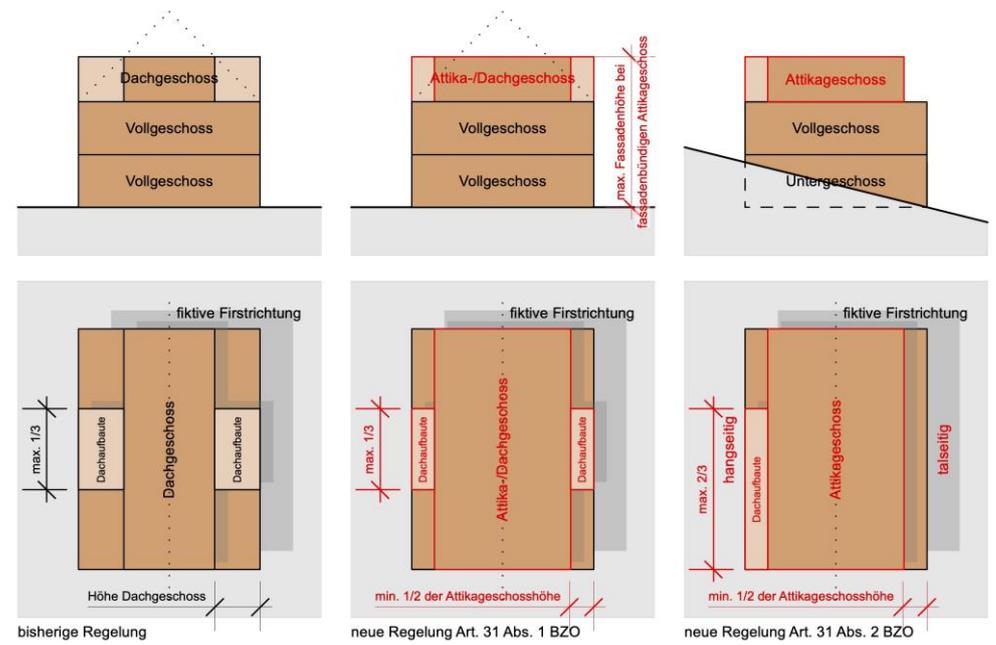
Bei Flachdachgebäuden wurden Absturzsicherungen wie Geländer - sofern es sich nicht um feste Mauern handelte - bisher nicht in die Messweise einbezogen. Gemäss der neuen Messmethode muss nun jede Absturzsicherung oder Brüstung in der Fassadenflucht berücksichtigt werden. Daher wird für offene Absturzsicherungen/Brüstungen, die in der Fassadenflucht angeordnet werden, ein Fassadenhöhenzuschlag von 1.0 m gewährt.



Attikageschoss und Dachaufbauten

Das Attikageschoss ist neu abschliessend im PBG geregelt. Aus diesem Grund ist die bestehende Regelung des Attikageschosses gemäss Art. 31 BZO nicht mehr zulässig. Neu muss die Fassade des Attikageschosses nur noch um die Hälfte seiner Höhe zurückversetzt werden. Zudem dürfen Dachaufbauten - sofern die BZO nichts anderes bestimmt - nun auf der Hälfte der Fassadenlänge statt wie bisher auf einem Drittel errichtet werden. Die Teilrevision sieht vor, die bisherige Beschränkung auf ein Drittel beizubehalten (Art. 31 nBZO).

Flachdachbauten in Hanglagen dürfen – wie bisher – Dachaufbauten bergseitig fassadenbündig anordnen, jedoch nur auf maximal zwei Dritteln der zugehörigen Fassadenlänge. Im Gegenzug muss auf die talseitige Dachaufbaute von maximal einem Drittel verzichtet werden. Die Voraussetzungen hierfür werden neu in Abstimmung mit den neuen Messweisen gemäss IVHB in Art. 31 Abs. 2 definiert.



Bau- und Zonenordnung

Allgemeine Änderungen

Die Gemeinde strebt die Wahrung des bestehenden Ortsbilds an und reduziert die zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhen in Abstimmung aufgrund der Messweise (vgl. vorangehende Erläuterungen) in den Zonen Kernzone, Quartiererhaltungszone, Zentrumszone, Wohnzone, Gewerbezone sowie Zone für öffentliche Bauten um jeweils 30 cm.

Des Weiteren werden die Höhenangaben wie in der Gewerbezone künftig in der Quartiererhaltungs- und Wohnzone zwischen Schräg- und Flachdächern unterschieden.

Der Zusatz "bei erreichter Vollgeschosszahl" in den Zonen Kernzone, Quartiererhaltungszone, Zentrumszone und Wohnzone wird gestrichen, um Projekte, die sich besser ins Ortsbild einfügen, zu fördern. Im Gegenzug wird die Fläche anrechenbarer Räume in Untergeschossen auf 50 % beschränkt.

Die zulässige Anzahl der anrechenbaren Dach-/Attikageschosse in der Quartiererhaltungszone Q35a und Q35b sowie in der Wohnzonen W2/25 und W2/35 werden von zwei auf eines reduziert. Ursprünglich wurden sie im Rahmen der letzten Gesamtrevision durch einen Änderungsantrag in der Gemeindeversammlung auf zwei erhöht. In der Praxis erweist sich diese scheinbare Lockerung jedoch als problematisch, da die geltenden Gebäudehöhen in diesen Zonen keine zwei anrechenbaren Dach- oder Attikageschosse zulassen.

Ortsbauliche Grundhaltung

In der Gemeinde Zumikon sind seit 1. Oktober 2019 bzw. 1. Juli 2022 verbindliche Merkblätter/Leitfäden zu den Gestaltungskriterien und zum ökologischen Ausgleich in Anwendung. Es handelt sich dabei um wegleitende Vollzugsrichtlinien, die in der jeweils gültigen Fassung von der Baubehörde zur Beurteilung von Baugesuchen beigezogen werden.

Zentrum

Um die bisher gut durchmischte Nutzungsstruktur zu sichern und zu fördern sowie der kantonalen Planungspraxis zu entsprechen, wird in Art. 16 Abs. 2 BZO neu festgelegt, dass in den Erdgeschossen im Bereich Morgental/Schwäntenmos, beim Dorfplatz sowie entlang der Dorfstrasse, die den massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, nur gewerbliche, gewerbeähnliche und/oder öffentliche Nutzungen zulässig sind.

Wohnzonen

Im Sinn des Erhalts des durchgrünten Erscheinungsbilds und der damit verbundenen hohen Wohnqualität werden die Gebäudelängen in den Wohnzonen W2/25 und W2/35 auf 25 m bzw. 30 m reduziert. Diese Anpassung wirkt sich nicht auf die Ausnutzungsziffer aus. Diese bleibt unverändert.

Ergänzende Bauvorschriften

In Art. 29 BZO wird festgehalten, dass die Grünflächenziffer neu auch in der Wohnzone W2/25 anzuwenden ist. Dadurch kann das durchgrünte Erscheinungsbild gewahrt werden.

Kommunale Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen

Gemäss § 19 Abs. 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) können Gemeinden einen Abgabesatz von 0 (Verzicht) bis höchstens 40 % auf den um CHF 100'000.00 reduzierten Mehrwert auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, vorsehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, den Umgang mit der kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO festzulegen.

Die Gemeinde Zumikon beantragt mit Art. 37 BZO den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen, da sie mit der Grundstückgewinnsteuer konkurrieren würde. Eine bezahlte Mehrwertabgabe kann nämlich bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten gewinnmindernd angerechnet werden. Der Nachteil der Mehrwertabgabe besteht darin, dass diese Einnahmen in einen zweckgebundenen kommunalen Fonds fliessen müssten. Im Gegensatz zur Gewinnsteuer könnten diese Mittel ausschliesslich für raumplanerische Aufwertungsmassnahmen verwendet werden. Zudem würde die Verwaltung des Fonds zusätzlichen administrativen Aufwand verursachen

Zonenplan

Anpassung Zonenplan

Im Bereich Ruchenacher/Chapfstrasse wird der festgestellte Wald in Übereinstimmung mit den geltenden Festlegungen gemäss Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Zonenplan abgebildet. Es handelt sich dabei um eine Darstellungskorrektur ohne materielle Auswirkungen.

Technische Bereinigung

Der Zonenplan wird zudem aufgrund des am 5. Februar 2024 durch die Baudirektion des Kantons Zürichs festgesetzten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen technisch bereinigt. Die Details können dem Zonenplan im Massstab 1:5'000 entnommen werden.

Ergänzungspläne

Aufhebung

Mit der Rechtskraft der Gewässerräume wird der Ergänzungsplan "Gewässerabstandslinie Schulhausbach" aufgehoben.

Neue Festlegung

Als Ergänzung zum neuen Art. 16 Abs. 2 BZO werden folgende Ergänzungspläne festgelegt:

- *Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Waltikon",*
- *Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Zentrum".*

Auswirkungen Die Auswirkungen der BZO-Revision wurden für folgende Bereiche geprüft:

Siedlung

Es finden keine Auf- oder Einzonungen statt. Die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität wird gegenüber dem bestehenden Zonenplan somit nicht verändert.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Reduktion der Fassadenhöhen erfolgt eine Angleichung an die bisherige Messweise der Gebäudehöhe. Es ist somit davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der neuen Baubegriffe das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinflusst wird. Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen zum Beispiel die Körnigkeit in den Wohnzonen regulieren und die Verankerung der Gestaltungskriterien und der Anforderungen an die Siedlungsökologie soll dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern. Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Umwelt

- Mit der Einführung der Grünflächenziffer in den durchgrüneten Wohngebieten und der Verankerung der Merkblätter werden die Anliegen der Siedlungsökologie unterstützt und der übermässigen Wärmeabstrahlung im Siedlungsraum entgegengewirkt.
- Die Grösse des Baugebiets wird nicht verändert.
- Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Lufthygiene und Lärm.
- Im Siedlungsgebiet von Zumikon sind an verschiedenen Stellen Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Diese werden mit der vorliegenden Teilrevision nicht beeinflusst.
- Es werden keine relevanten Anpassungen in den Konsultationsbereichen des Risikokatasters (Störfallvorsorge) vorgenommen.
- Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Fruchtfolgeflächen.
- Die Revision hat keinen Einfluss auf den Hochwasserschutz. Es finden keine Nutzungserhöhungen statt, die Einfluss auf das Schadenpotenzial haben könnten.

Mobilität

Für gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiete (Güteklasse A) bestand bereits die Pflicht zur Erstellung eines reduzierten Parkplatzangebots. Neu wird diese um das Gebiet der Güteklasse B ergänzt.

Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Die Teilrevision hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

Kantonale Mehrwertprognose

Aus der Überarbeitung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen resultieren "nicht zonierte" Flächen, die nun im Sinn der einer "technischen Bereinigung" einer kommunalen Nutzungszone zugewiesen werden. In Fällen, wo diese direkt an Bauzonen angrenzen, führt die Überarbeitung zu Kleinst-Einzonungen. Gemäss § 4 MAG beträgt der Abgabesatz der kantonalen Mehrwertabgabe auf Einzonungen 20 % bei einer Freigrenze von CHF 30'000.00 (§ 4 Abs. 2 MAG). Der Prozess der Bemessung gliedert sich in die Teilschritte Mehrwertprognose und nachgelagerte Mehrwertermittlung. Die Prognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahmen ergab einen Mehrwert von insgesamt rund CHF 168'800.00. Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

Bereinigung kommunaler Richtplan Der Richtplan Verkehr "Verkehrsplan" wird punktuell revidiert. Der Schlittelweg auf dem Chapfweg wurde in der letzten Gesamtrevision nicht auf dem richtigen Strassenabschnitt festgesetzt. Es erfolgt eine technische Bereinigung ohne wesentliche Auswirkungen.

Vorbereitung und Durchführung der Gemeindeversammlung Die vollständigen Unterlagen zur Teilrevision, inkl. Bericht zur Mitwirkung liegen, wie üblich bei Geschäften der Gemeindeversammlung, zu den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung beim Sekretariat Gemeinderat, 1. Obergeschoss, Büro 104, Dorfplatz 1, auf. Zusätzlich ist das vollständige Dossier auch auf der Website der Gemeinde (www.zumikon.ch) zu finden unter Politik > Gemeindeversammlung > 10. Juni 2025.

Im Interesse an einer geordneten und effizienten Versammlungsführung wird darum gebeten, allfällige Änderungsanträge bereits im Voraus, bis spätestens am 3. Juni 2025, der Abteilung Hochbau schriftlich zuzustellen.

Empfehlung Die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Mit der Teilrevision werden die übergeordneten Vorgaben in der Gemeinde Zumikon verankert und gleichzeitig deren Auswirkungen auf das bestehende Erscheinungsbild durch Anpassungen in der BZO minimiert. Sachpläne und Konzepte des Bunds werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Referent Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust

Zumikon, 17. März 2025

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Protokollauszug Gemeinderat vom 17. März 2025 (GR 2025-38)
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 3. März 2025 (GR 2025-24)
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 16. April 2024 (GR 2024-45)
 - Dossier Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung vom 25. Januar 2025, von Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG, bestehend aus folgenden Dokumenten:
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung
 - Bau- und Zonenordnung,
 - Zonenplan, 1:5000,
 - Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Waltikon", 1:1000,
 - Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Zentrum", 1:1000,
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zur Richtplanung,
 - Richtplan Verkehr "Verkehrsplan", 1:5000,
 - Bericht zur Mitwirkung.
 - Weitere Beilagen:
 - Merkblatt Gestaltungskriterien,
 - Leitfaden ökologischer Ausgleich,
 - Merkblatt Siedlungsökologie (Anforderungen ökologischer Ausgleich).