
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Nutzungsplanung Politische Gemeinde Zumikon. Verabschiedung Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung inkl. Bau- und Zonenordnung, Zonenplan sowie Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV zuhanden der kantonalen Vorprüfung, zur Anhörung der Nachbargemeinden sowie zur öffentlichen Auflage nach § 7 PBG.
Datum	16. April 2024
Nummer	GR 2024-45 - 6.1.4.3

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zumikon wurde in den Jahren 2015 bis 2018 zum letzten Mal umfassend überarbeitet und trat nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung vom 6. März 2018 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.

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 soll die BZO mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, in Kraft seit 1. Januar 2021) und der dazugehörigen Verordnung (MAV) erforderlichen Neuerungen ergänzt werden. Weiter geben nach der 2018 durchgeführten Gesamtrevision die Erfahrungen aus dem Vollzug Anlass zu einer punktuellen Überprüfung und Anpassung der BZO.

Auf der Basis des vielfältigen Anpassungsbedarfs hat der Gemeinderat im Juni 2023 beschlossen, die Richt- und Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Zumikon zu überarbeiten und auf die geänderten, gesetzlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen abzustimmen. Dazu hatte er eine Ortsplanungskommission eingesetzt (GR 2023-105).

Kernthemen der BZO-Teilrevision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision liegt der Fokus auf der Umsetzung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie einer punktuellen Bereinigung der BZO aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug. Folgende Punkte stehen im Vordergrund:

- Abstimmung der Bau- und Zonenordnung auf die neuen gesetzlichen Grundlagen (IVHB/MAG).
- Verankern der nach der letzten Revision vom Kanton geforderten und durch den Gemeinderat erlassenen Merkblätter Gestaltungskriterien und Siedlungsökologie (gemäss Art. 3 BZO) in der Bauordnung.
- Abstimmung der BZO-Bestimmungen auf die Erfahrungen aus dem Vollzug.
- Durchführung einer technischen Bereinigung des kommunalen Verkehrsplans und des Zonenplans, u.a. aufgrund der Neufestsetzung von kantonalen und regionalen Nutzungszonen.

Vorgehen und Revisionsinhalte der BZO-Teilrevision

Die Ortsplanungskommission, bestehend aus vier Mitgliedern des Gemeinderats unter dem Vorsitz des Vorstehers Hochbau, erarbeitete unterstützt vom Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich, im Rahmen von fünf Arbeitssitzungen einen Revisionsvorschlag mit folgendem Inhalt:

- Umstellung der Bauordnung auf das revidierte PBG (IVHB) mit dem Ziel, dass sich die damit verbundenen teils abweichenden Messweisen möglichst nicht auf das räumliche Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen auswirken. Aus diesem Grund wird die bisherige Gebäudehöhe mit Einführung des neuen Begriffs der "Fassadenhöhe" in allen Wohn- und Gewerbezonon um 30 Zentimeter herabgesetzt. Weiter ist auch eine Anpassung der mit der Gesamtrevision eingeführten Attikaregelung (Art. 31 BZO) erforderlich, da sie nicht mit den Begriffen und Messweisen der IVHB kompatibel ist.
- Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe von planungsbedingten Vorteilen (MAG/MAV).
- Anpassung und Präzisierung von Art. 3 BZO (ortsbauliche Grundhaltung) und Art. 29 BZO (Begrünung) inkl. Verweis auf die vom Gemeinderat erlassenen, begleitenden Merkblätter "Gestaltungskriterien" und "Anforderungen an den ökologischen Ausgleich" sowie auf den Leitfaden ökologischer Ausgleich.
- Anpassung der Gebäudelängen in den Wohnzonen W2/25 und W2/35 von 35 Meter auf 25 bzw. 30 Meter zur Wahrung des durchgrüntes Erscheinungsbilds und der damit verbundenen hohen Wohnqualität.
- Neue Festlegung zur Sicherung und Förderung der gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse in den Zentrumszonen gemäss kantonaler Praxis (Art. 16 BZO).
- Ermöglichung von Abweichungen zu den Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften für von aussen nicht einsehbare, allseitig von Gebäuden umschlossene Atrien und Lichthöfe (Art. 35 BZO).
- Weitere mehrheitlich redaktionelle und technische Anpassungen aus Erfahrungen im Vollzug oder aufgrund übergeordneter Vorgaben.
- Separate Teilrevision des Richtplans Verkehr zur Präzisierung des genauen Verlaufs des Schlittelwegs entlang des Chapfwegs.

Die Ziele und Absichten sowie die detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen sind im "Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV" beschrieben. Zudem verfügt die BZO-Synopse ebenfalls über eine Kommentarspalte mit Erläuterungen zu den Änderungen.

Erwägungen

Zielerfüllung und Projektstand

Die vorliegende Teilrevision entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die Siedlungsqualität gesichert und die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen respektiert werden.

Zuständigkeit

Nach Art. 16 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Zumikon beschliesst die Gemeindeversammlung über Änderungen der kommunalen Richtplanung sowie der BZO inkl. der ergänzenden Pläne und Vorschriften.

Verfahren BZO-Teilrevision

Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungsplanung die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören (Nachbargemeinden Küsnacht, Maur und Zollikon als nebengeordnete Planungsträgerinnen und der Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil [ZPP] als übergeordnete Planungsträgerin).

Zudem sind die Pläne sind vor der Festsetzung zudem öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach Bekanntmachung können sich alle Personen zum Planinhalt schriftlich äussern. Die öffentliche Auflage erfolgt von Freitag, 14. Juni 2024, bis Dienstag, 13. August 2024. Gleichzeitig wird das Planungsdossier auch dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Darüber hinaus wird, im Hinblick auf die öffentliche Auflage, am Donnerstag, 4. Juli 2024, um 19.00 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gemeindesaal Zumikon durchgeführt.

Nach Abschluss der öffentlichen Auflage sind die eingegangenen Einwendungen zu prüfen und je nachdem bei den im Rahmen der Teilrevision vorgesehenen Änderungen zu berücksichtigen. Der Umgang mit den Einwendungen ist in einem eigenen Bericht zu dokumentieren. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung (Gemeindeversammlung) entschieden. Je nach Anzahl und Komplexität der Einwendungen wird deren Aufarbeitung mehr oder weniger Zeit in Anspruch nehmen, was zum heutigen Zeitpunkt schwer vorhersehbar ist. Zum heutigen Zeitpunkt ist es vorgesehen, die BZO-Revision an der Gemeindeversammlung im Juni 2025 den Stimmberechtigten vorzulegen.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV und die zugehörigen Unterlagen BZO und Zonenplan werden dem ARE via Katasterprozesse zur Vorprüfung zugestellt. Die Teilrevision des Richtplans Verkehr bestehend aus dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Planausschnitt des Verkehrsplans ist ebenfalls dem ARE einzureichen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Zumikon mit nachfolgenden Bestandteilen:
 - a. Bau- und Zonenordnung, datiert vom 10. April 2024,
 - b. Zonenplan, datiert vom 10. April 2024,
 - c. Erläuternder Bericht Nutzungsplanung gemäss Art. 47 PRV, datiert vom 10. April 2024,
 - d. Erläuternder Bericht Richtplanung gemäss Art. 47 RPV inkl. Teilausschnitt Verkehrsplan, datiert vom 10. April 2024,wird zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.
2. Die öffentliche Auflage dauert vom Freitag, 14. Juni 2024 bis Dienstag, 13. August 2024. Zudem findet am Donnerstag, 4. Juli 2024, um 19.00 Uhr, eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gemeindesaal Zumikon statt. Diese Auflage wird in einer Amtlichen Publikation veröffentlicht.

3. Die Politischen Gemeinden Küsnacht, Maur und Zollikon sowie der Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil werden im Sinn von § 7 PBG zur Anhörung eingeladen.
4. Die Abteilung Hochbau wird mit dem Vollzug der obigen Ziffern 1 bis 3 beauftragt.
5. Einwendungen gegen die geplanten Änderungen der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Zumikon sind schriftlich und begründet innerhalb der Auflagefrist vom 14. Juni 2024 bis 13. August 2024 (Datum Poststempel massgebend) an die Gemeinde Zumikon, Abteilung Hochbau, Postfach, 8126 Zumikon, zu richten. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.
6. Die BZO-Teilrevision wird einer der nächsten Gemeindeversammlungen, voraussichtlich im Juni 2025, zur Beschlussfassung unterbreitet.
7. Mitteilung durch Protokollauszug (mitsamt Beilagen):
 - 7.1 Suter, von Känel, Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, eingeschrieben,
 - 7.2 Gemeinde Küsnacht, Abteilung Hochbau, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht (Versand während Publikationsfrist),
 - 7.3 Gemeinde Maur, Abteilung Hochbau, Zürichstrasse 8, 8124 Maur (Versand während Publikationsfrist),
 - 7.4 Gemeinde Zollikon, Abteilung Hochbau, Bergstrasse 20, Postfach, 8702 Zollikon (Versand während Publikationsfrist),
 - 7.5 Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil, Goethestrasse, 8712 Stäfa (Versand während Publikationsfrist),
 - 7.6 Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE) (direkt online übertragen),
 - 7.7 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 7.8 Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust,
 - 7.9 Vorsteherin Tiefbau Beryl Niedermann,
 - 7.10 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 7.11 Leiterin Hochbau Daniela Loretz,
 - 7.12 Leiter Tiefbau Thomas Krauer,
 - 7.13 Abteilung Hochbau (Akten).

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

Versand: 19. April 2024