



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung für die Gemeindeversammlung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31064 – 25.2.2025

**Auftraggeberin**

Gemeinde Zumikon

**Ortsplanungskommission**

Marc Bohnenblust, Vorsteher Hochbau (Vorsitz)  
Stefan Bühler, Gemeindepräsident  
Beryl Niedermann, Vorsteherin Tiefbau  
André Hartmann, Vorsteher Finanzen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Reto Wild, Anita Brechbühl, Natascha Puga

**Titelbild**

Luftbild Zumikon, Quelle: GIS Browser ZH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Ablauf der Teilrevision	5
1.3	Berichtinhalt	6
1.4	Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Nationale Grundlagen	7
2.2	Kantonale Grundlagen	10
2.3	Regionale Grundlagen	15
2.4	Kommunale Grundlagen	18
<b>3</b>	<b>ANALYSE</b>	<b>20</b>
3.1	Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	20
3.2	Bauzonenentwicklung	22
3.3	Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr	23
<b>4</b>	<b>ZIELE</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>25</b>
5.1	Allgemeines	25
5.2	IVHB und allgemeine Anpassungen	25
5.3	Einleitende Bestimmungen und Zonenordnung	32
5.4	Kernzone	32
5.5	Quartiererhaltungszonen	33
5.6	Zentrumszone	34
5.7	Wohnzonen	35
5.8	Gewerbezone	37
5.9	Weitere Zonenvorschriften	37
5.10	Ergänzende Bauvorschriften	38
5.11	Mehrwertabgabe	41
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>AUFHEBUNG ERGÄNZUNGSPLAN</b>	<b>44</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>45</b>
8.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	45
8.2	Orts- und Landschaftsbild	45
8.3	Umwelt	45
8.4	Mobilität	46
8.5	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	46
8.6	Kantonale Mehrwertabgabe	46
<b>9</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>47</b>
9.1	Vorprüfung	47
9.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	47
<b>10</b>	<b>FAZIT</b>	<b>48</b>

## Beilagen

- Merkblatt Gestaltungskriterien, verabschiedet mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. Mai 2022
- Merkblatt Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon und Leitfaden ökologischer Ausgleich vom 1. Oktober 2019

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass

### Ausgangslage und Anlass für die Teilrevision

Die Bau- und Zonenordnung 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 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.

### Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baugesetz (PBG) für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und von zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit (bis zum 28. Februar 2025).

### Mehrwertausgleich (MAG)

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup>-1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, das am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinden sind angehalten, die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu verankern.

#### Kommunaler Mehrwert

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Einen Mindestsatz ist nicht vorgesehen. Das Bundesgericht hat in zwei kürzlich ergangenen Urteilen (IC\_233/2021 sowie BGE 147 I 225, Münchenstein II) jedoch festgehalten, dass die Kantone bzw. die Gemeinden nicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten dürfen.

Der Ständerat hat in der Herbstsession 2023 auf die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert und sich für eine Präzisierung von Art. 5 RPG ausgesprochen, wonach sich die Mindestanforderungen für die Erhebung von Mehrwertabgaben nach den Absätzen 1<sup>bis</sup> bis 1<sup>sexies</sup> richten und wonach bei Einzonungen eine Abgabe von mindestens 20 % zu erheben ist. Dies mit dem Ziel klarzustellen, dass nur bei Einzonungen, nicht aber bei Auf- und Umzonungen zwingend eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss.

Gemäss ARE Kreisschreiben vom 11. März 2024 kann das neue Recht zur Regelung herangezogen werden. Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf eine kommunale Mehrwertabgabe zu verzichten.

#### Aufgabenstellung

Im Fokus dieser Teilrevision stehen daher die Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen (Umsetzung IVHB) sowie punktuelle Bereinigungen aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug.

## 1.2 Ablauf der Teilrevision

#### Vier Phasen

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgt in den folgenden vier Phasen:

- Phase 1: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase 2: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase 3: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase 4: Festsetzung und Genehmigung

## Information für die Genehmigungsbehörde

### 1.3 Berichtinhalt

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

## Kommunale Grundlagen

### 1.4 Grundlagen

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Zumikon umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Ergänzungspläne:
  - Waldabstandslinien und Aussichtsschutz
  - Erdgeschossnutzungen Waltikon und Zentrum (neu)
  - Baulinienpläne
  - Gestaltungspläne

Alle Bestandteile sind im Zonenplan 1:5000 detailliert aufgeführt.

Auf der Grundlage des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten (Gebiete mit hohem Grünanteil) sowie von Art. 3 der Bau- und Zonenordnung wurden zudem folgende integral begleitende Merkblätter erlassen (vgl. Beilagen):

- Merkblatt Gestaltungskriterien
- Leitfaden ökologischer Ausgleich
- Merkblatt Siedlungsökologie  
(Anforderungen ökologischer Ausgleich)

## Übergeordnete Grundlagen

Die für die Revision massgeblichen Grundlagen sind im folgenden Kapitel umfassend dargestellt.

## 2 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 2.1 Nationale Grundlagen

#### Sachpläne

Aus den nachfolgend aufgeführten Sachplänen des Bundes weisen die Sachpläne Infrastruktur Luftfahrt (SIL) sowie Fruchtfolgeflächen (FFF) für Zumikon relevante Inhalte auf:

- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan geologische Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Asyl (SPA)
- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)
- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF)

#### Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

Gemäss dem Sachplan Infrastruktur Luftfahrt, Objektblatt Zürich, befindet sich ein Grossteil von Zumikon im Teilbereich a) des Sicherheitszonenplans 2013. Für Zumikon sind dabei Hindernisbegrenzungen aufgrund der Südanflüge zu beachten.

Der Eigentümer muss in den Fällen von Art. 63 VIL (Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt, Bewilligungspflicht) für die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen (einschliesslich Krane, Seilbahnen, Antennen, Kabel, Drähte, Kamine und Hochspannungsleitungen) sowie Bepflanzungen, sofern diese die Fläche des Sicherheitszonenplans durchstossen, eine Bewilligung des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) einholen. Es gelten die darin festgelegten Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung.

Ein Handlungsbedarf für die Ortsplanung ist nicht ersichtlich.

#### Inhalte SIL Contenus du PSIA Contenuti PSIA

- Flugplatzperimeter  
Périmètre d'aérodrome  
Perimetro dell'aerodromo
- Gebiet mit Hindernisbegrenzung  
Aire de limitation d'obstacles  
Aera con limitazione degli ostacoli
- Gebiet mit Lärmbelastung (PW ES II)  
Territoire exposé au bruit (VP DS II)  
Aera con esposizione al rumore (VP GS II)
- Abgrenzungslinie (Lärm)  
Limite de développement (bruit)  
Limite di sviluppo (rumore)
- Flächen für die Erweiterung/Erneuerung  
der Flugplatzanlagen (vgl. Nummer im  
Text der Festlegungen)

Festsetzung  
 Coordination réglée  
 Dato acquisito



## Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

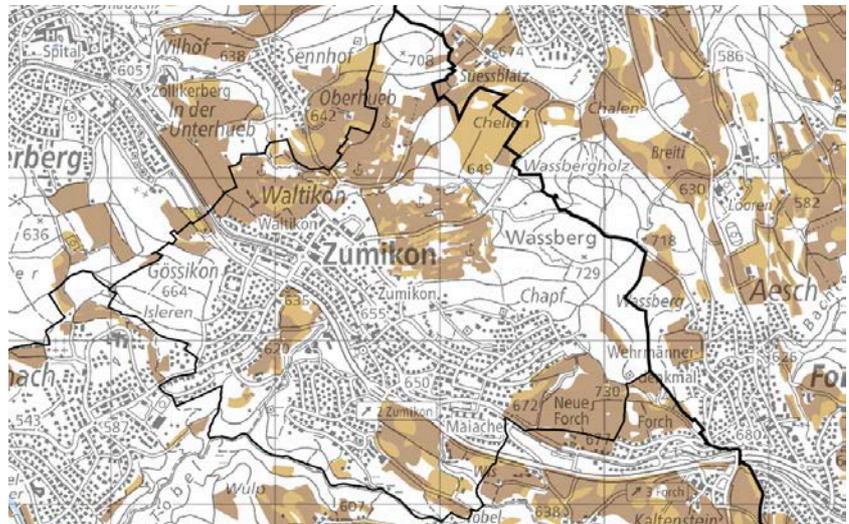
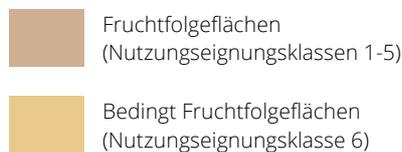
Fruchtfolgeflächen (FFF) bilden die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien zur Bodenbeschaffenheit und klimatischen Verhältnissen. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen gilt es, die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern.

Im kantonalen Richtplan ist festgehalten, dass Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebiets erfolgt.

Die Gebiete Rietacher sowie der Golfplatz liegen in der kommunalen Freihalte- bzw. Erholungszone und sind gleichzeitig als FFF ausgewiesen. Im Fall einer künftigen Weiterentwicklung von Freizeitnutzungen in diesen Gebieten sind die bestehenden FFF zu berücksichtigen. Die übrigen Gebiete Zumikons ausserhalb des Bau- und Siedlungsgebiets sind entweder dem Wald oder der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt. Diese Wald- und Kulturlandflächen sollen in ihrem heutigen Bestand erhalten bleiben und gestärkt werden.

Für die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung ist kein Handlungsbedarf ersichtlich.

Karte Fruchtfolgeflächen



Quelle: maps.zh.ch

## Inventare

Aus den nachfolgend aufgeführten übergeordneten Inventaren weist einzig das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) für Zumikon relevante Inhalte auf.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung – Wanderobjekte (IANB)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)

Bundesinventar der historischen  
Verkehrswege der Schweiz (IVS)

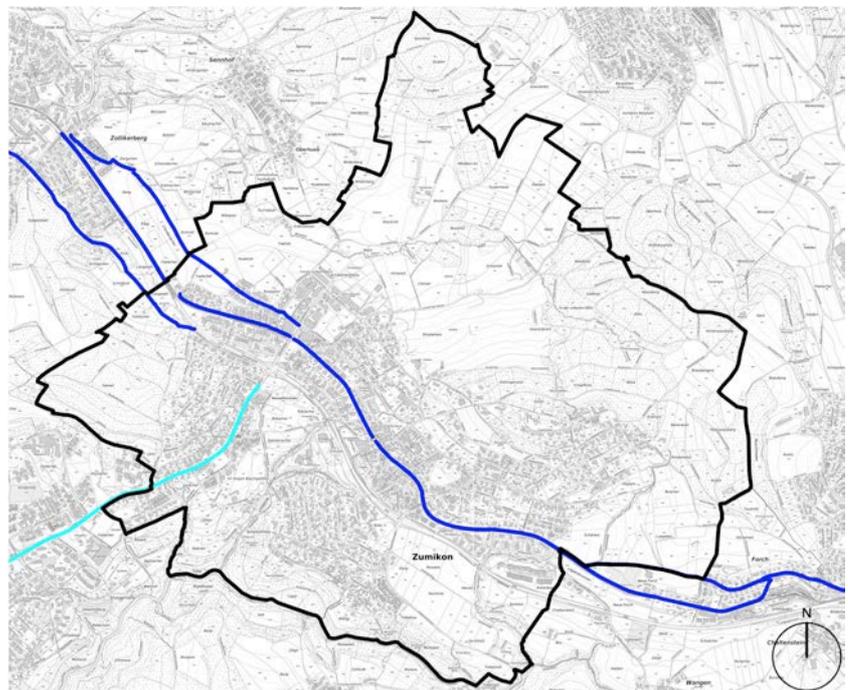
Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

In Zumikon sind verschiedene historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung verzeichnet (siehe nachfolgenden Kartenausschnitt). Die Wege mit Substanz verlaufen überwiegend im Wald und sind in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte mit Substanz sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen.

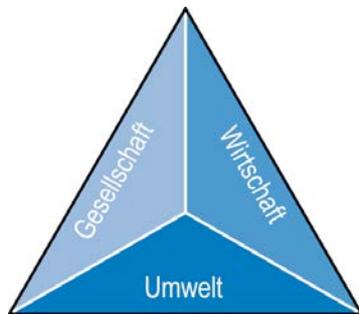
Ein Handlungsbedarf für die Ortsplanung ist nicht ersichtlich.

Historische Verkehrswege von  
— regionaler Bedeutung  
— lokaler Bedeutung



Grundlage: maps.zh.ch  
Abgerufen am 29. Juni 2023

## ROK-ZH Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)

## 2.2 Kantonale Grundlagen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den neuen kantonalen Richtplan 2014 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

- Handlungsräume**
- Stadtlandschaft
  - urbane Wohnlandschaft
  - Landschaft unter Druck
  - Kulturlandschaft
  - Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Zumikon ist dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine massvolle Entwicklung vorgesehen ist.

Für die urbane Wohnlandschaft ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln.
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen.
- Sozialräumliche Durchmischung fördern.
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern.
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen.
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten.
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten.
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern.
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln.

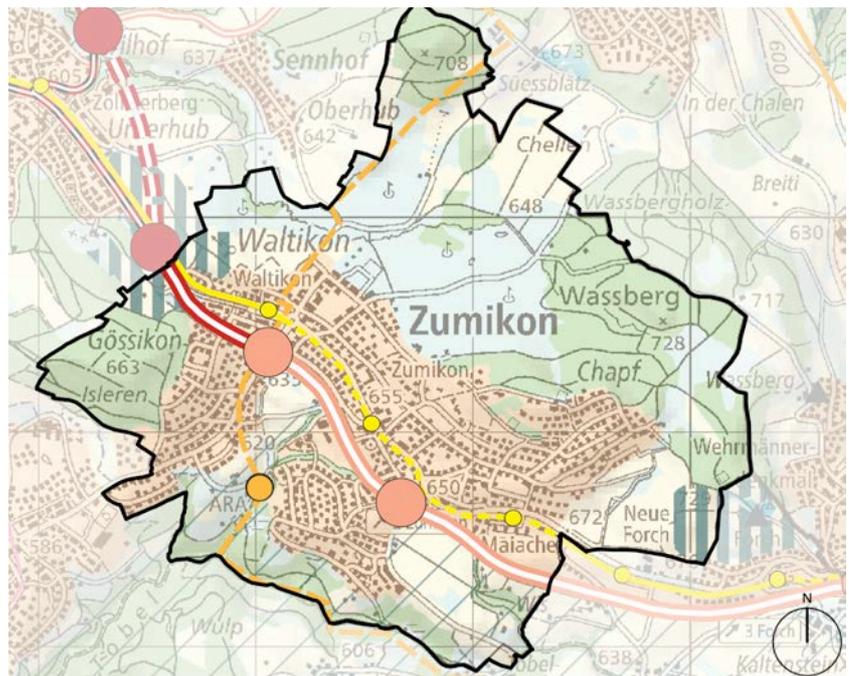
## Kantonaler Richtplan

Für die Teilrevision der Nutzungsplanung von Zumikon sind vor allem folgende Festlegungen des kantonalen Richtplans von Bedeutung:

- Siedlungsgebiet
- Freihaltegebiete
- Landschaftsförderungsgebiet

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Geplanter Ausbau Hochleistungsstrasse



Grundlage: maps.zh.ch  
Abgerufen am 29. Juni 2023

## Statische Waldgrenzen

Der Kanton hat eine Revision der statischen Waldgrenzen vorgenommen. Die Revisionsvorlage lag im Sommer 2023 öffentlich auf und wurde am 5. Februar 2024 durch die Baudirektion festgesetzt. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird überprüft, ob sich daraus ein Bedarf für punktuelle technische Bereinigungen des Zonenplans ergibt.

**Kantonale und regionale Nutzungszonen**

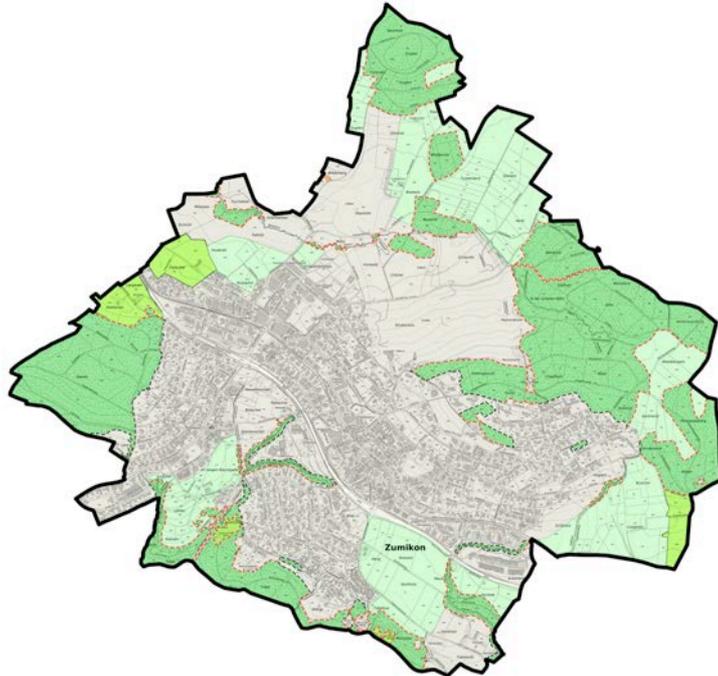
- Landwirtschaftszone §§ 36 ff. PBG
- Freihaltezone §§ 39 ff. PBG

**Waldgrenzen**

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz

**Informationsinhalte**

- Wald
- Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Gewässer
- Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
- Kommunale Nutzungszonen
- Nicht zonierte Flächen

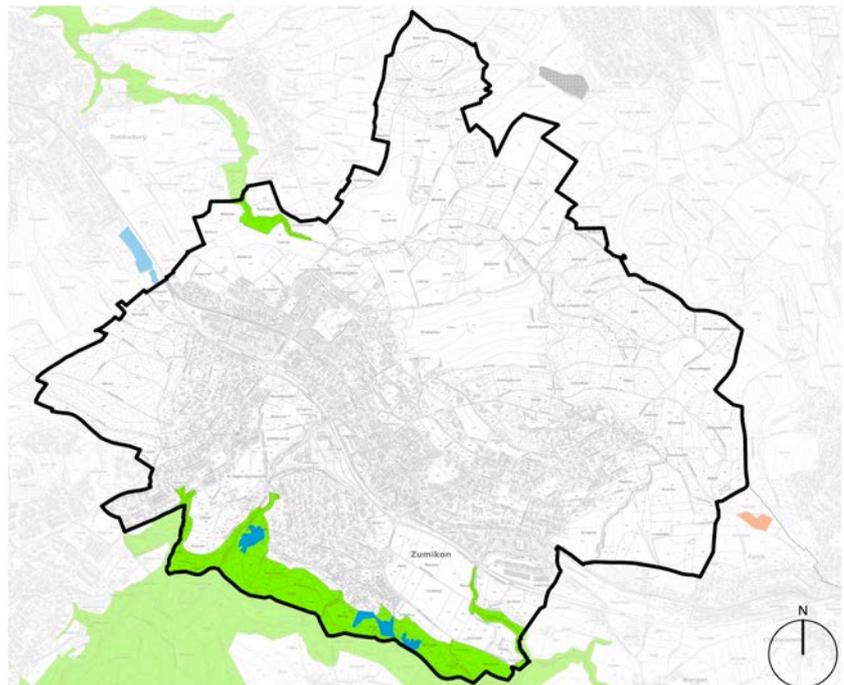


Grundlage: maps.zh.ch  
 Plan Stand vom 2. Februar 2023

**Natur- und  
 Landschaftsschutzinventar 1980**

Auf dem Gemeindegebiet von Zumikon sind im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 das Wehrenbachtobel und das Küsnachtobel verzeichnet. Beide befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und haben keine Relevanz für die Teilrevision.

- Feuchtbiotop
- Landschaftsschutzobjekt

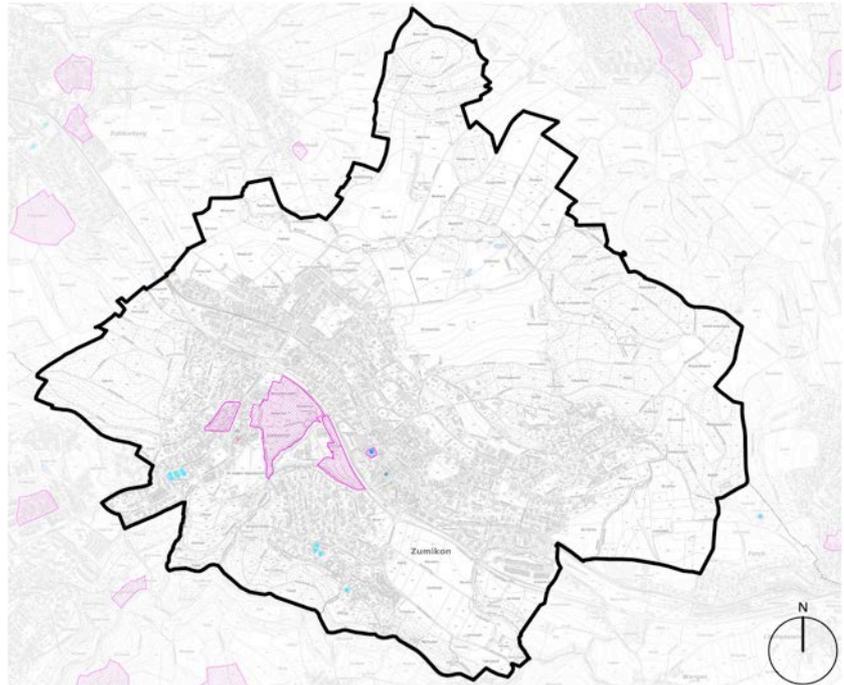


Grundlage: maps.zh.ch  
 Plan Stand vom 2. Februar 2023

**Archäologische Zonen**

Im Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt  
Kantonale Bedeutung
-  Denkmalschutzobjekt  
Regionale Bedeutung
-  Denkmalschutzobjekt  
Übrige

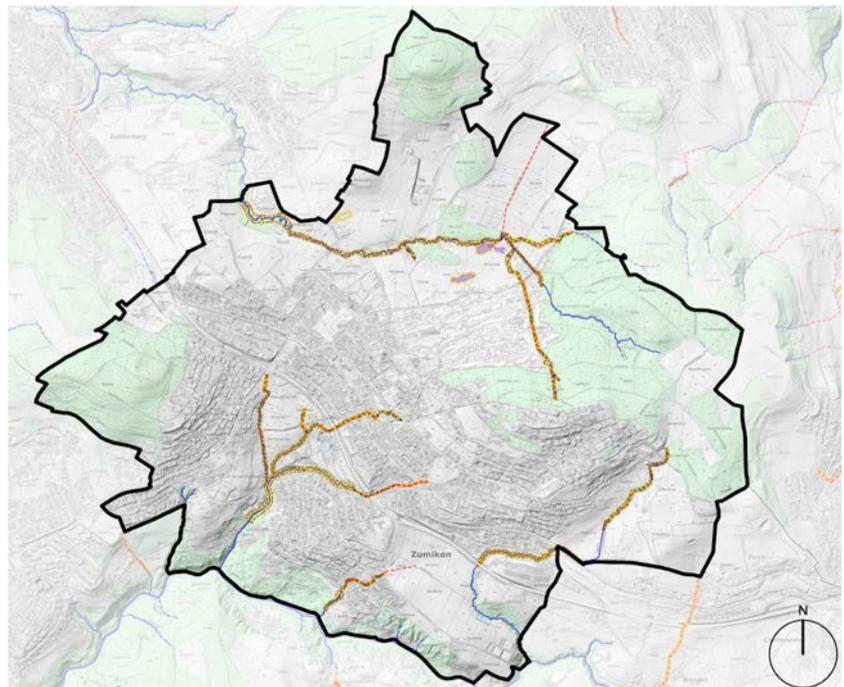


Grundlage: maps.zh.ch  
 Plan Stand vom 2. Februar 2023

### Gewässerräume

In Zumikon wurden die Gewässerräume an kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet am 20. Dezember 2022 festgesetzt. Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuordnen. Auszungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, da diese zu Entschädigungsforderungen führen würden.

-  Festgelegter Gewässerraum
-  Fliessgewässer eingedolt  
mit eigener Parzelle
-  Fliessgewässer eingedolt  
ohne eigene Parzelle
-  Fliessgewässer offen  
mit eigener Parzelle
-  Fliessgewässer offen  
ohne eigene Parzelle



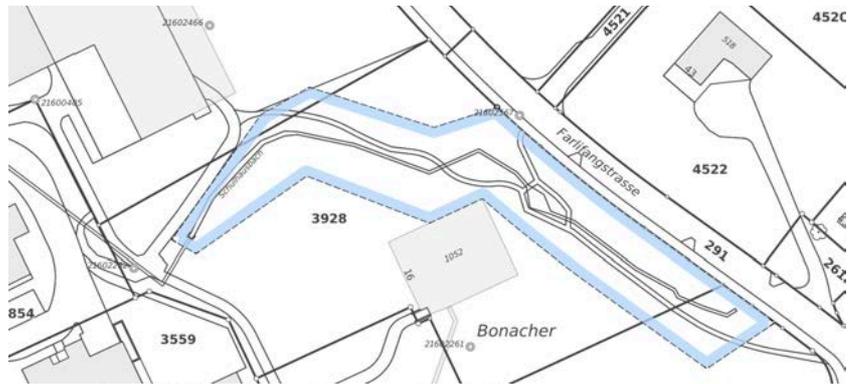
Grundlage: maps.zh.ch  
 Plan Stand vom 2. Februar 2023

### Gewässerabstandslinien

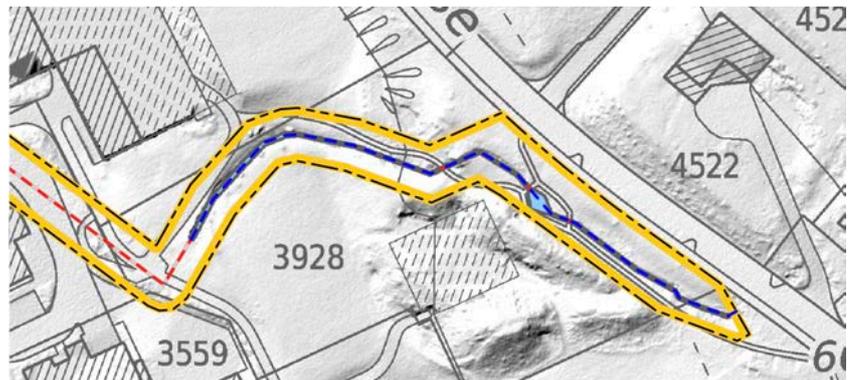
Gewässerabstandslinien werden üblicherweise im Rahmen der Gewässerraumfestlegung aufgehoben. Im Fall des Schulhausbachs bestehen die Gewässerabstandslinien noch. Diese sollen mit der vorliegenden Teilrevision aufgehoben werden.

Damit verbessert sich die Überbaubarkeit der Grundstücke Kat.-Nrn. 3928 und 3929, die der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen sind.

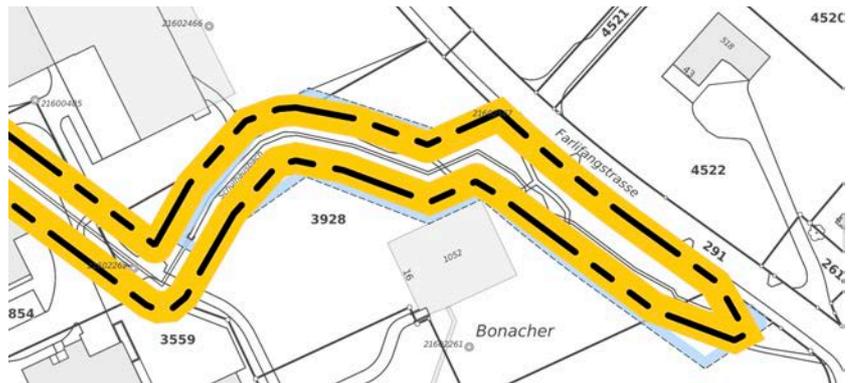
Gewässerabstandslinie



Gewässerraum



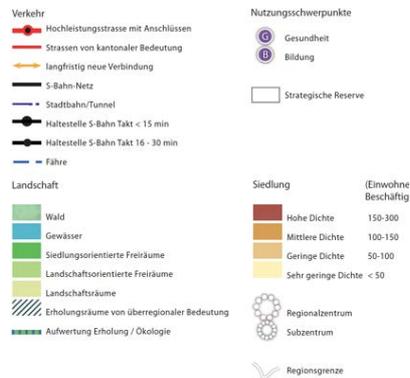
Überlagerung Gewässerraum und Gewässerabstandslinie



## 2.3 Regionale Grundlagen

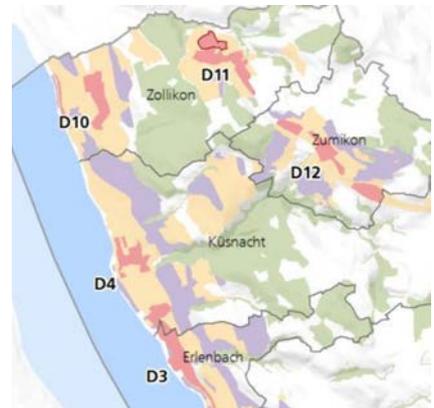
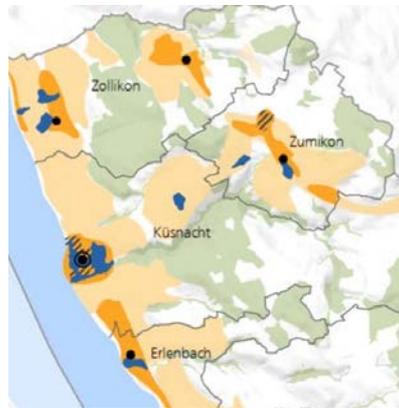
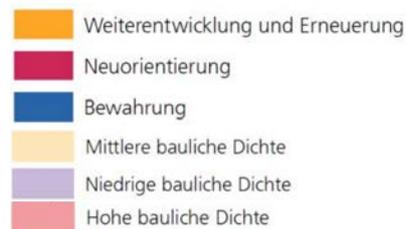
### Regionales Raumordnungs-konzept Pfannenstil

Das Regio-ROK baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Pfannenstil.



### Dichtestufen und Siedlungsentwicklungsstrategie

Im regionalen Richtplan Pfannenstil werden folgende Festlegungen zu den Dichtestufen und zur Siedlungsentwicklungsstrategie für die Gemeinde Zumikon gemacht.



### Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Der gesamtrevidierte regionale Richtplan wurde am 19. Dezember 2018 durch den Regierungsrat festgesetzt und seither drei Teilrevisionen unterzogen (eine davon laufend). Für die Siedlungsentwicklung von Zumikon haben insbesondere folgende Einträge eine Relevanz:

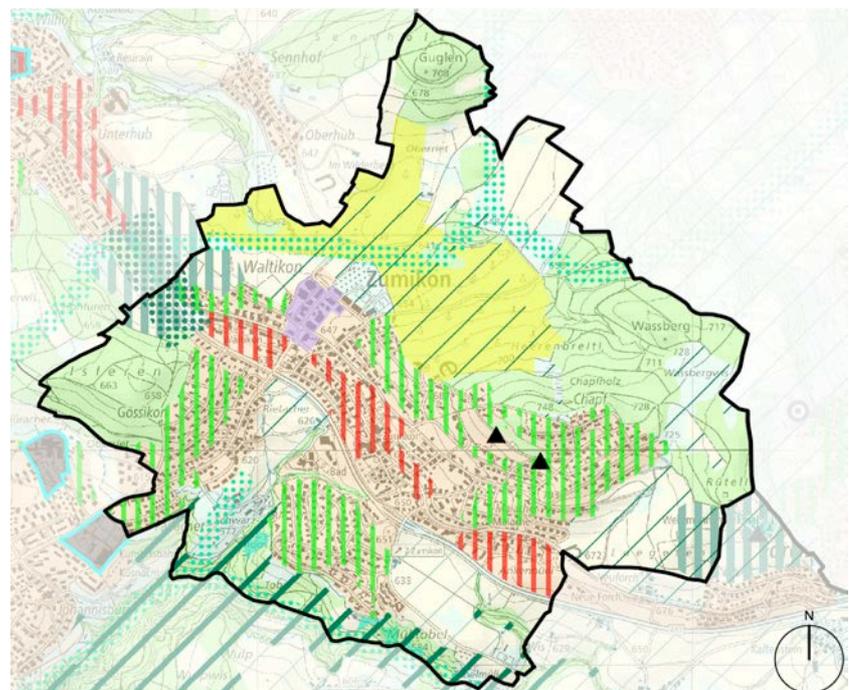
- Regionales Arbeitsplatzgebiet Schwäntenmoos  
 Status quo: 120 Beschäftigte pro Hektar (B/ha)  
 Zielwert Regio-ROK: mittlere Dichte, 100 bis 150 B/ha

- Zentrum – Waltikon – Maiacher  
 Status quo: rund 65 Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektar (E+B/ha); Zielwert Regio-ROK: hohe Dichte, AZ min. 60 %, 150 bis 300 E+B/ha
- Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung: Golf & Country Club Zürich
- Aussichtslagen von regionaler Bedeutung: Ibruch
- Naturschutzgebiete von regionaler Bedeutung: Hangried Tobelmüli und Schwarzmoos

Die Festlegung der Gebiete mit hoher baulicher Dichte gilt als Anweisung an die Gemeinden, in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuweisen. Dies wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision umgesetzt.

Nördlich des Siedlungsgebietes liegt ein Erholungs-/Ausflugsziel mit dem Fokus auf den Golfsport. Die Gemeinde hat das Gebiet mit einer Erholungszone gesichert. Das Gebiet Ibruch liegt im Siedlungsgebiet und besitzt eine Aussichtslage. Die Aussicht darf nicht durch bauliche Massnahmen oder Vegetation beeinträchtigt werden. Die Naturschutzgebiete Hangried Tobelmüli und Schwarzmoos liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die Gemeinde prüft Massnahmen zur Erhaltung und Bezeichnung von Naturschutzgebieten, insbesondere in den ausgewiesenen Potenzialgebieten. Zwischen dem Zollikerberg und Waltikon ist eine Landschaftsverbindung geplant.

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Landschaft
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Vernetzungskorridor
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet

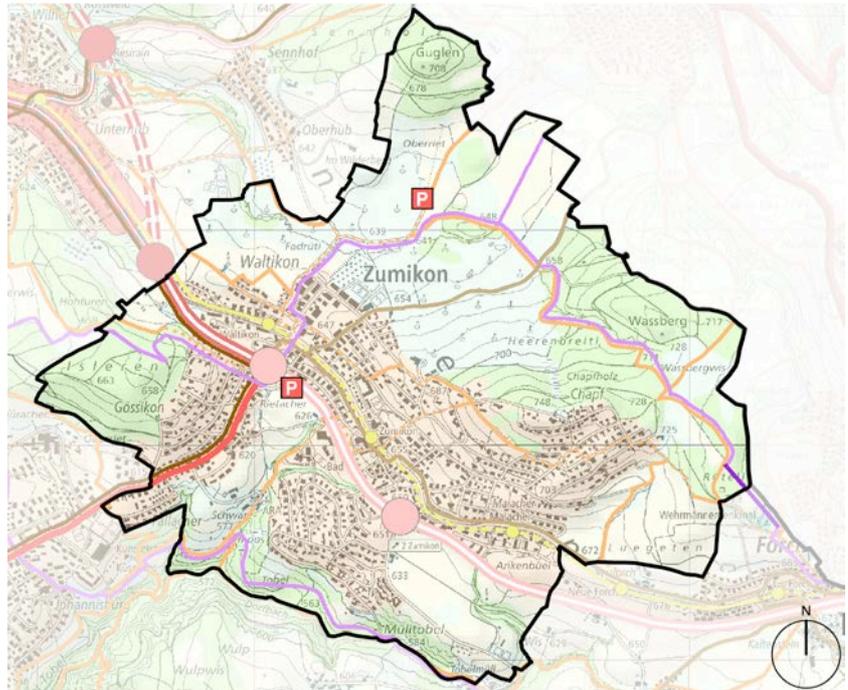


Grundlage: maps.zh.ch  
 Abgerufen am 29. Juni 2023

Verkehr

Entlang der geplanten Erweiterung der Hochleistungsstrasse des Kantons soll ein Radweg erstellt werden. Geplant ist ein hindernisfreier Rundweg «Sennholz» für den Fuss- und Veloverkehr. Es bestehen zudem zwei Parkieranlagen von regionaler Bedeutung. Die-  
 se weisen 75 (Badeanstalt Juch) bzw. 25 Parkplätze (Schützenhaus) auf.

Kantonal bestehend / geplant	Regional bestehend / geplant	Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Verbindungsstrasse
		Anschluss
		Parkieranlage
		Radweg
		Reitweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		Schmalspurbahn / Tramlinie
		Schmalspurtunnel / Tramtunnel
		Station / Haltestelle (Schmalspurbahn)

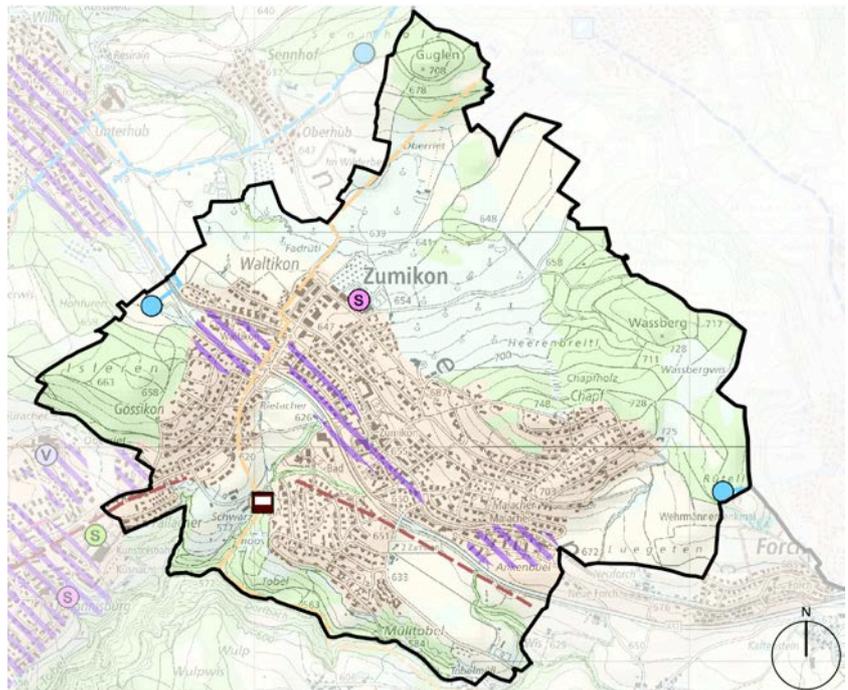


Grundlage: maps.zh.ch  
 Abgerufen am 29. Juni 2023

Ver- und Entsorgung

Im Gebiet Schwarz ist ein Regenwasserbecken geplant, das ausserhalb des Siedlungsgebietes zu liegen kommt.

Kantonal bestehend / geplant	Regional bestehend / geplant	Versorgung, Entsorgung
		Reservoir
		Wassertransportleitung
		Kabelleitung
		Eignungsgebiet für rohrliegebundene Energieträger
		Regenbecken
		Schmutz- oder Mischwasserleitung
		<b>Öffentliche Bauten und Anlagen</b>
		Bildung und Forschung
		S Schule / weitere Bildungsinstitution



Grundlage: maps.zh.ch  
 Abgerufen am 29. Juni 2023



Verkehrsplan

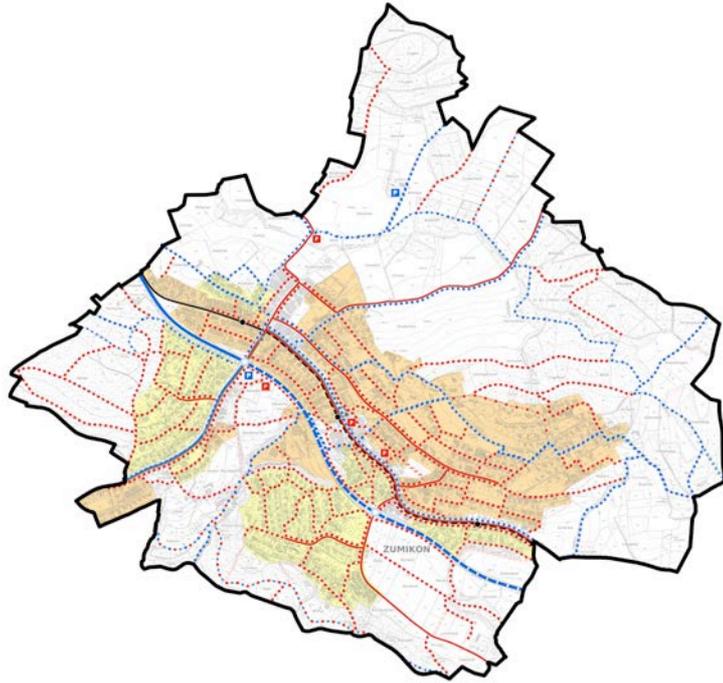
kommunale Festlegungen

- |  |  |                                   |
|--|--|-----------------------------------|
|  |  | Fuss- und Wanderweg               |
|  |  | Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag |
|  |  | Radweg                            |
|  |  | Schüttelweg                       |
|  |  | Sammelstrasse                     |
|  |  | Quartiersammelstrasse             |
|  |  | Langsamfahrzone                   |
|  |  | Parkierung                        |
|  |  | Buslinie mit Haltestelle          |

überkommunale Festlegungen

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Fuss- und Wanderweg                    |
|  |  | Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag      |
|  |  | Radweg                                 |
|  |  | Reitweg                                |
|  |  | Hochleistungsstrasse                   |
|  |  | Verbindungsstrasse                     |
|  |  | Anschluss                              |
|  |  | Parkierung                             |
|  |  | Forchbahn doppelreihig mit Haltestelle |
|  |  | Forchbahn doppelreihig Tunnel          |

Grundlage: zumikon.ch  
 Stand 6. März 2018

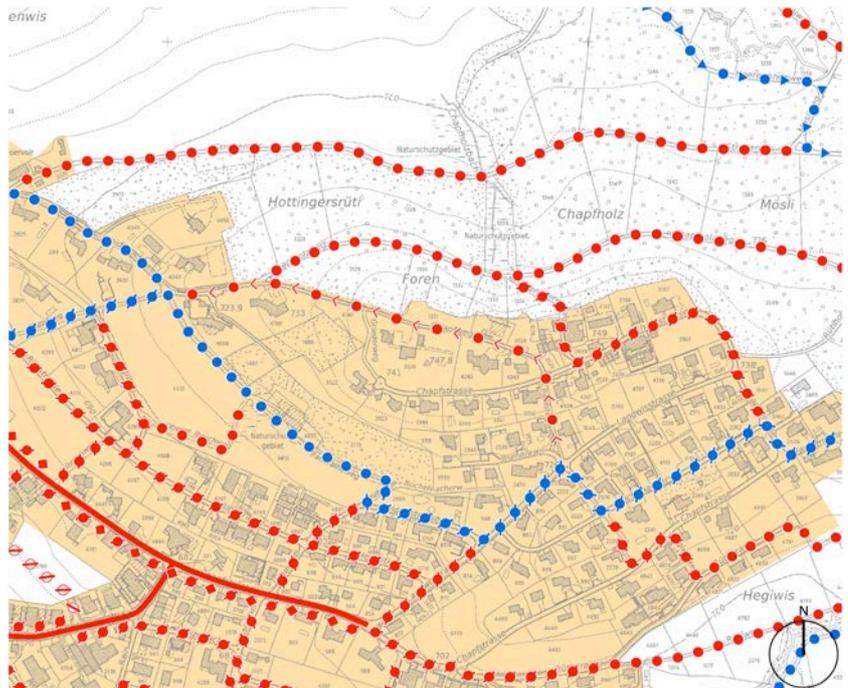


Technische Bereinigung

Beim Richtplan Verkehr besteht Anpassungsbedarf beim Verlauf des festgesetzten Schlittelweges im Gebiet Chapf. Hierfür wird parallel zur laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung eine separate Vorlage (Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr) ausgearbeitet.

- |  |   |
|--|---|
|  | Fuss- und Wanderweg bestehend                     |
|  | Fuss- und Wanderweg Hartbelag bestehend / geplant |
|  | Radweg bestehend                                  |
|  | Schüttelweg bestehend                             |
|  | Quartiersammelstrasse bestehend                   |
|  | Langsamfahrzone geplant                           |
|  | Fuss- und Wanderweg bestehend                     |
|  | Fuss- und Wanderweg Hartbelag bestehend           |
|  | Reitweg bestehend                                 |

Grundlage: zumikon.ch  
 Stand 6. März 2018



### 3 ANALYSE

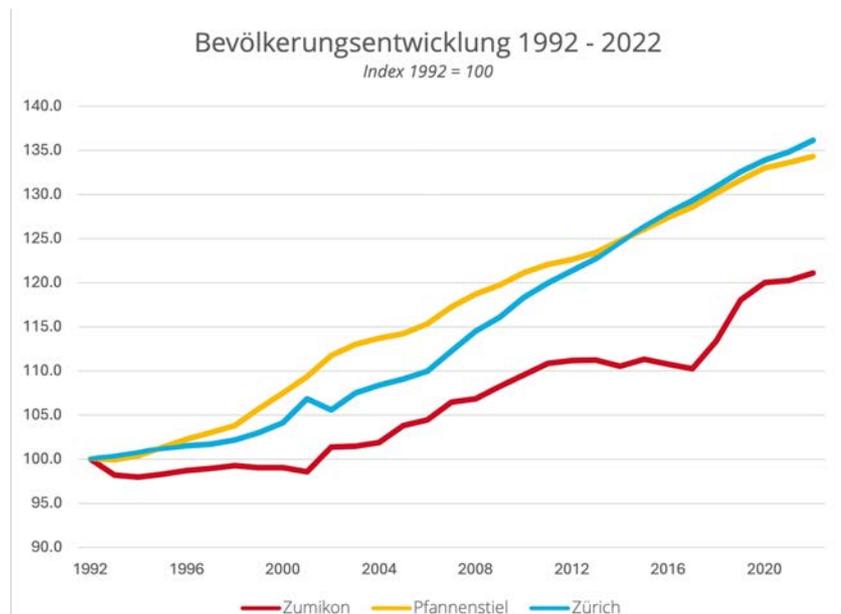
#### 3.1 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

##### Bevölkerungsentwicklung

Zumikon weist im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Pfannenstil ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Im Jahr 2022 lebten 5'623 Personen in Zumikon. In den letzten 15 Jahren lag das durchschnittliche jährliche Wachstum bei 45 Personen oder rund 0.8 %.

Zu erkennen ist, dass die Bevölkerungsentwicklung in den 1990er-Jahren kurzzeitig leicht abfiel und nur langsam wieder zu steigen begann. Erst Anfang der 2000er-Jahre stieg die Bevölkerung kontinuierlich, bis sie Mitte der 2010er-Jahre stagnierte und leicht abfiel. Am Ende der 2010er-Jahre machte die Bevölkerungszahl einen deutlichen Sprung, der bis in die Anfänge der 2020er-Jahre anhielt. Seither hat sich der Zuwachs beruhigt und steigt nur geringfügig.

Bevölkerungsentwicklung  
1992–2022



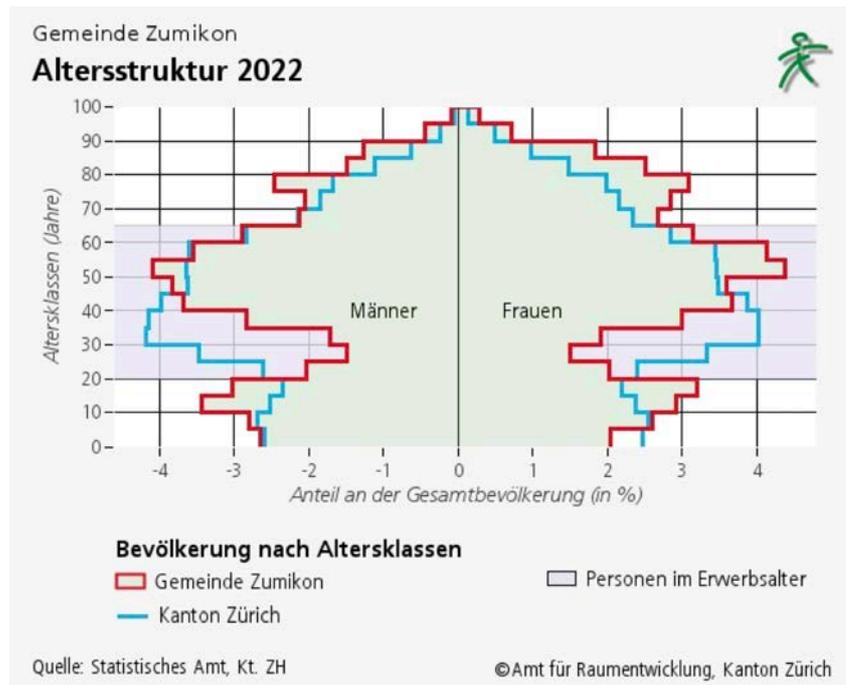
Grundlagen: Statistisches Amt Kanton  
ZH, eigene Darstellung)

##### Altersstruktur

Der Anteil der 20- bis 40-jährigen liegt in Zumikon im Vergleich zum Kanton Zürich deutlich unter dem Durchschnitt. Dafür ist zu erkennen, dass der Anteil an Jugendlichen über dem Durchschnitt liegt. Das lässt sich damit erklären, dass Menschen, die sich in der Ausbildungsphase befinden, aus Zumikon wegziehen. Dafür bauen sich Familien mit Kindern in Zumikon ihre längerfristige Basis auf.

Die Spitze der Alterspyramide wird sich allmählich verbreitern, da die Generation der Babyboomer in die höhere Altersklasse eintritt. Je nach Geburtenrate kann sich die Pyramide verbreitern oder noch weiter verschmälern.

Altersstruktur 2022  
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)



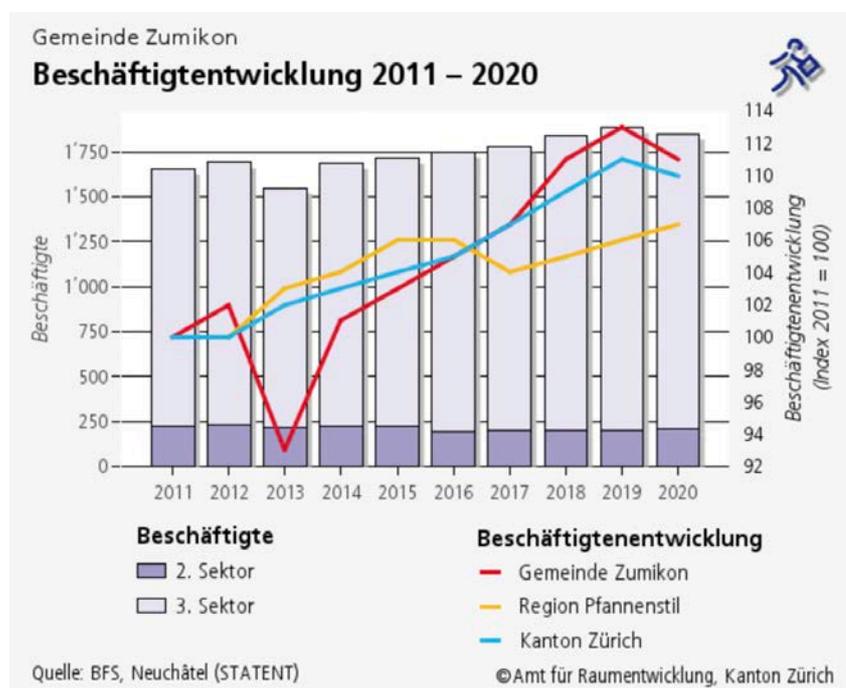
Jugend- und Altersquotient 2022

Seit der letzten Revision liegt der Jugendquotient mit 42.4 % immer noch deutlich über den 31.3 % des Kantons Zürich. Auch nicht verändert hat sich die extrem hohe Differenz des Altersquotienten im Vergleich zum Kanton Zürich. In Zumikon liegt dieser bei 44.6 %, in der Region Pfannenstil bei 37.7 % und im Kanton Zürich bei 27.5 %.

### Beschäftigtenentwicklung

Im Jahr 2020 lag die Anzahl der Beschäftigten bei rund 1'850 Personen. Davon ist eine deutliche Mehrheit von 1'640 Beschäftigten im Tertiärsektor tätig. Das Wachstum liegt seit dem Jahr 2017 über dem Durchschnitt. Seit dem Jahr 2019 ist die Beschäftigtenentwicklung in Zumikon und im Kanton Zürich rückläufig.

Beschäftigtenentwicklung 2011–2020  
 (Quelle: BFS, Neuchâtel)



## Fazit Bevölkerung und Beschäftigte

Bezogen auf die letzten 15 Jahre liegt das Bevölkerungswachstum in Zumikon unter dem kantonalen Durchschnitt. Dies im Gegensatz zur Beschäftigtenentwicklung, die seit wenigen Jahren etwas über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Die Tendenz zeigt jedoch analog zur kantonalen Entwicklung ein leicht rückläufiges Wachstum.

Die Alters- und Jugendquotienten sind seit der letzten Revision unverändert. Es besteht nach wie vor ein deutlich höherer Jugendquotient bzw. Altersquotient im Vergleich zum Kanton Zürich. Dies zeigt auch die aktuell laufende Schulraumplanung, die für die kommenden Jahre einen zunehmenden Bedarf an Räumlichkeiten prognostiziert.

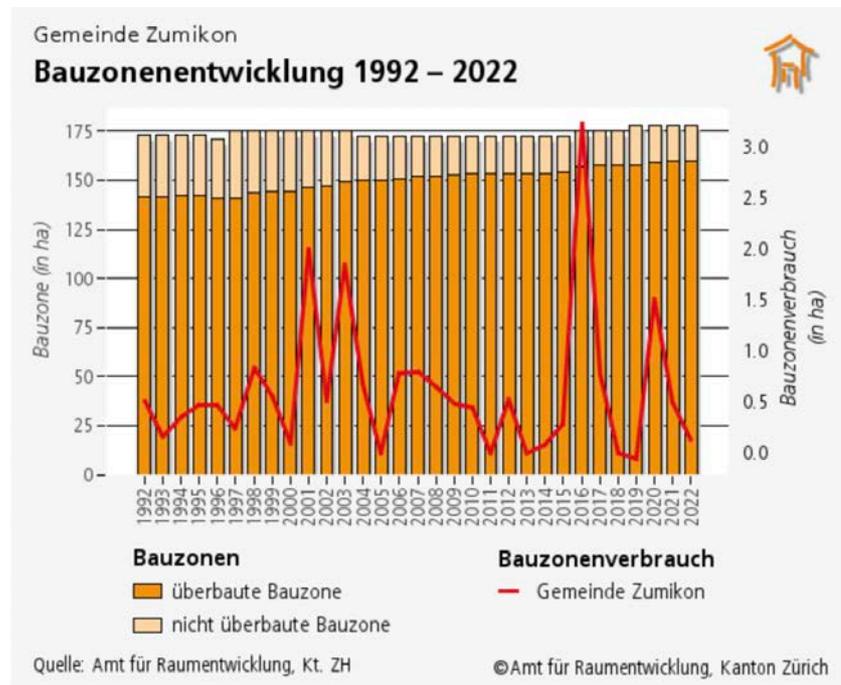
## 3.2 Bauzonenentwicklung

### Bauzonen

Verbrauch bis 2022

Die totale Fläche der überbauten Bauzonen hat sich in den letzten 15 Jahren 151.8 ha (2007) auf 159.9 ha (2022) erhöht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch ca. 0.54 ha. Insgesamt sind 89.7 % der Bauzonen (2021) überbaut. Der höchste Bauzonenverbrauch in den letzten Jahren wurde im Jahr 2016 erreicht.

Bauzonenentwicklung 1992–2022  
(Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)



### Bauzonenstatistik

Bauzonenreserven in ha  
Quelle: ARE, Stand 2022

Die Bauzonenstatistik weist für Zumikon folgende Baulandreserven aus:

	Total vorhanden	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	134.6 ha	119.4 ha	15.3 ha
Mischzonen	29.1 ha	27.6 ha	1.4 ha
Arbeitszonen	5.0 ha	4.6 ha	0.4 ha
Zone für öff. Bauten + Anlagen	9.6 ha	8.3 ha	1.3 ha
<b>Total Bauzonen</b>	<b>178.3 ha</b>	<b>159.9 ha</b>	<b>18.4 ha</b>

## Fazit Bauzonenentwicklung

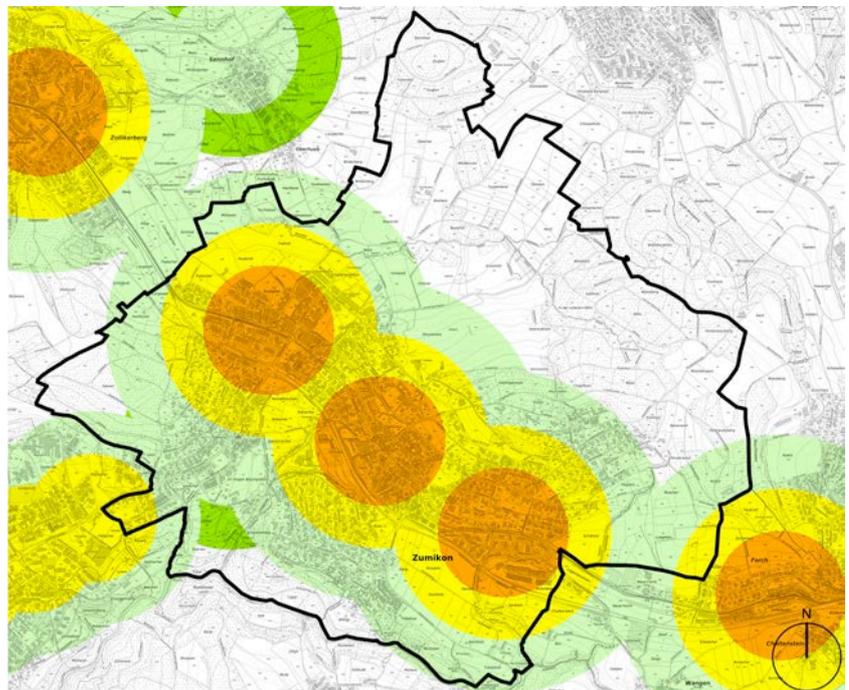
Die Reserven in den unbebauten Bauzonen betragen 18.4 ha. Sollte der durchschnittliche Bauzonenverbrauch pro Jahr weiterhin bei 0.54 ha liegen, reichen die Bauzonenreserven noch für die nächsten 34 Jahre. Nicht einberechnet ist das ungenutzte Potenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. Vor allem die Wohn- und Mischzonen verfügen noch über grössere Reserven, während die Arbeitszone nur noch geringfügige Reserven aufweist.

## 3.3 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

### ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. In Zumikon trifft dies für die Gebiete um die drei Haltestellen der Forchbahn zu (Güteklasse B und C).

Die übrigen Teile des Siedlungsgebiets liegen in der Güteklasse D. Der östliche Teil des Gebiets Chapf verfügt über keine ÖV-Erschliessung. Dicht genutzte Gebiete sollen hauptsächlich in Zentrumsnähe und in Bereichen vorkommen, die über eine verhältnismässig gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.



Quelle: maps.zh.ch  
Stand 29. Juni 2023

## 4 ZIELE

### Ziele der Teilrevision

Die bisherigen Zonenvorschriften haben sich bewährt und werden grossmehrheitlich belassen.

Die Teilrevision legt den Fokus auf die Umsetzung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, punktuelle Zonenplanänderungen sowie eine Bereinigung und Aktualisierung aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug.

Folgende Punkte stehen im Vordergrund:

- Die Bau- und Zonenordnung auf die neuen gesetzlichen Grundlagen abstimmen (Umsetzung IVHB und MAG).
- Die nach der letzten Revision gemäss Art. 3 a BZO vom Kanton geforderten und durch den Gemeinderat erlassenen Merkblätter Gestaltungskriterien und Siedlungsökologie in der Bauordnung verankern.
- Die Regelungen auf die Erfahrungen aus dem Vollzug abstimmen.

## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

### 5.1 Allgemeines

#### Hinweise zur Lesart

Die Änderungen in der vorliegenden Teilrevision der BZO ergeben sich im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Quellen:

- Änderungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- Weitere Änderungen

Um die Änderungen nachvollziehbar zu machen, werden in der BZO-Synopse die Änderungen in den entsprechenden Farben dargestellt.

Im vorliegenden Bericht wird auf die Farbcodierung verzichtet und einleitend auf die wichtigsten Änderungen aufgrund der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingegangen.

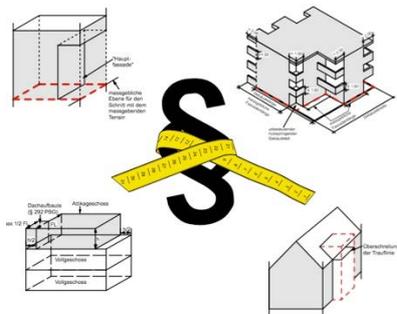
Wird auf die rechtsgültige BZO verwiesen, wird der Begriff aBZO verwendet. Bei Verweisen auf die neue BZO wird der Begriff nBZO verwendet.

Die Artikel der neuen BZO werden komplett neu durchnummeriert.

#### Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



### 5.2 IVHB und allgemeine Anpassungen

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

## Grundhaltung der Gemeinde Zumikon

Der Gemeinderat hat entschieden, dass die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen nach dem Grundsatz erfolgt, dass dort, wo sich die veränderten Messweisen massgeblich auf die räumliche Wirkung der Bauten auswirken, punktuelle Anpassungen an den Grundmassen vorgenommen werden. Dies, damit bei der Umsetzung der neuen BZO das Erscheinungsbild der Gemeinde möglichst analog der heutigen BZO erhalten wird.

## Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- 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

## Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

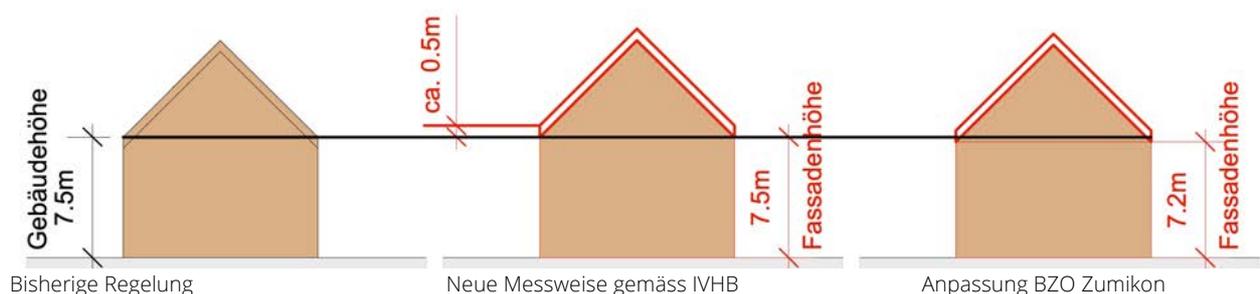
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe nach aBZO wurde auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe (nBZO) auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher ohne Eingriff in die kommunale BZO um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Im Sinne der Grundhaltung wird die Fassadenhöhe daher in allen Zonen mit Ausnahme der Erholungszonen um 30 cm herabgesetzt (vgl. Erläuterungen zu den Grundmassen in nachfolgenden Kapiteln).

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

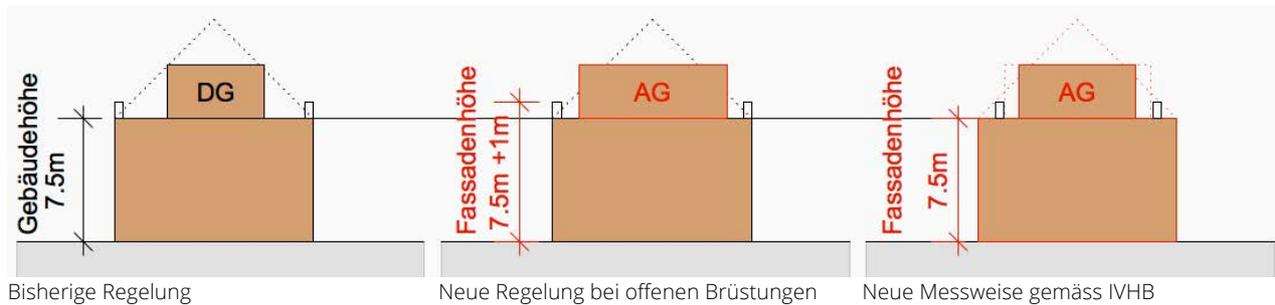
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

Beispiel Flachdach



**Gesamthöhe**  
 IVHB

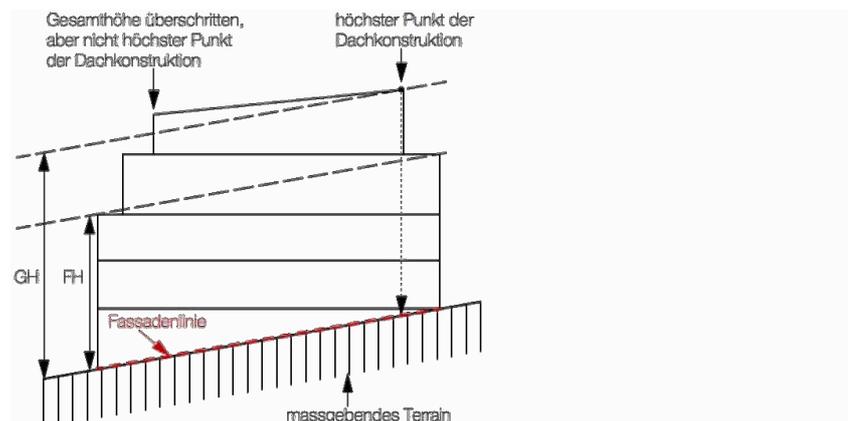
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m (Beispiel Zentrumszone) kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten. Die Erhöhung wird durch entsprechende Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung angeglichen

Messpunkt

Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht zweckmässig.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



**Fassadenhöhe  
(giebelseitig oder mit Attika)**

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

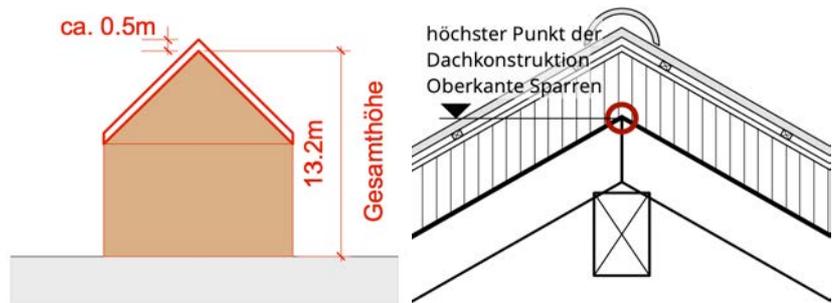
Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die bisherige Firsthöhe abweichend zu § 280 PBG zonenspezifisch festgelegt war, wird diese Höhe sinn- gemäss übernommen.

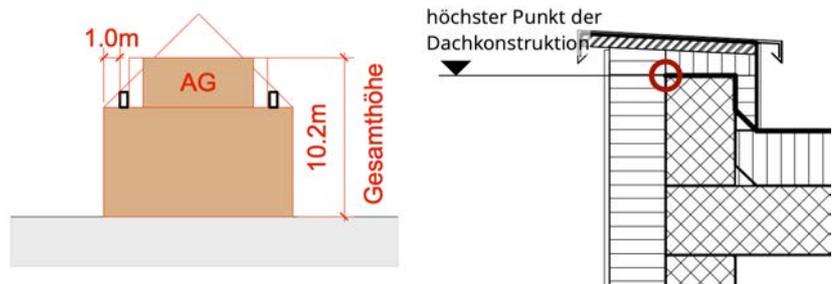
Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika ergab sich die Gesamthöhe bisher nach Art. 31 aBZO über die spezifische Bestimmung zur Profilein- haltung. Mit dem IVHB wird der Begriff des Attikageschosses neu einge- führt und im PBG auch abschliessend definiert (vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Attikageschossen). Der Klarheit halber wird die Definition gemäss § 280 PBG in der Bauordnung übernommen bzw. das Mass auf 3.0 m beschränkt.

Beispiel Schrägdach (Zone W2/40)



Beispiel Flachdach (Zone W2/40)



**Dachaufbauten**  
IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbau- ten neu 1/2 der Fassadenlänge anstatt wie bisher 1/3 der Fassaden- länge einnehmen. In der Bauordnung wurde die Länge der Dachauf- bauten bisher mit Ausnahme der Attikageschosse nicht spezifisch ge- regelt.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird bei allen Dachaufbauten (nBZO Art. 31) an der bisher geltenden Beschränkung von 1/3 der Fassadenlänge festgehalten.

## Attikageschoss

IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss (anstelle «Dachgeschoss») für auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse verwendet. Die Gemeinde Zumikon hat den Begriff des Attikageschosses bereits mit der letzten BZO-Revision neu eingeführt und auch für Zumikon spezifisch baurechtlich definiert (Art. 31 aBZO). Aufgrund der neu abschliessenden Begriffsdefinition im PBG ergibt sich auch hier neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweise (vgl. Erläuterungen zu obenstehendem Punkt «Dachaufbauten»).

Ausdehnung des Attikageschosses



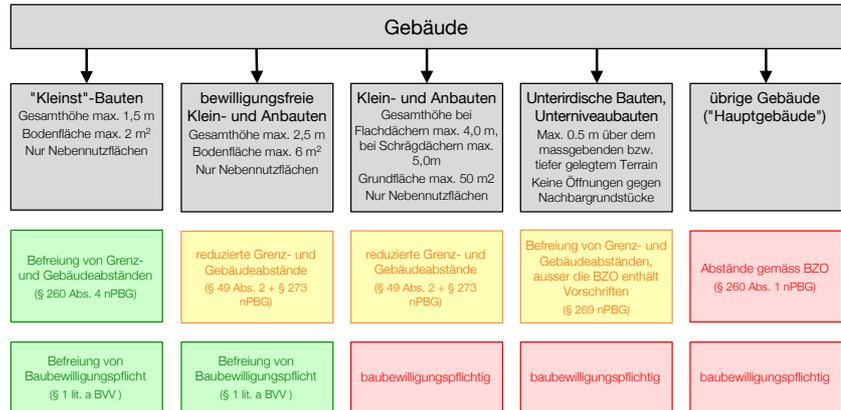
Bisherige Regelung

Neue Definition gemäss § 257 Abs. 4  
und § 292 PBG

## Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss  
IVHB und PBG bzw. BVV  
(Quelle: SKW)



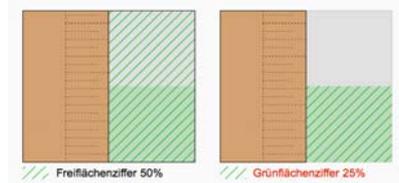
### Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten neu baurechtlich als «Hauptgebäude».

Die bisherige Vorschrift in Art. 34 aBZO erlaubte eine Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> für besondere Gebäude. Diese wird im Sinne der Angleichung und Vereinheitlichung angepasst.

### Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch den Begriff Grünflächenziffer.

In Zumikon wurde der Begriff Freiflächenziffer bisher nicht angewendet. Es wird aber in Art. 29 aBZO der Begriff «Begrünung der massgeblichen Grundfläche» verwendet. Im Sinne einer klaren Begriffsdefinition wird hierfür neu die Grünflächenziffer verwendet (vgl. hierzu auch die Erläuterungen im Kapitel 5.10).

### Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist entscheidend, ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

## **Massgebendes Terrain**

IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, die auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

## **Grundabstand**

Präzisierung gemäss bisheriger Praxis

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen der Begriff Grenzabstand verwendet.

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der korrekte Begriff Grundabstand verwendet, auch wenn Zumikon seit der letzten Revision keine Mehrlängenzuschläge mehr anwendet. Inhaltlich ändert sich durch die Verwendung des Begriffs Grundabstand nichts.

## **Anrechenbare Dach- /Attikageschosse und Untergeschosse**

Anpassung der Zulässigkeit und  
Anrechenbarkeit

Bisher waren anrechenbare Dach-, Attikageschosse und Untergeschosse erst bei erreichter Vollgeschosszahl zulässig. Im Rahmen der laufenden Innenentwicklung wurde jedoch festgestellt, dass diese starre Regelung je nach Terrainverlauf Projekte verhindert, die sich gestalterisch besser ins Ortsbild einfügen würden als solche, bei denen zwingend zuerst die vorgegebene Anzahl baurechtlicher Vollgeschosse nachgewiesen werden muss. Aus diesem Grund soll die Geschossigkeit im Sinne von Art. 3 BZO flexibler gestaltet und damit der Gestaltungsspielraum für Grundeigentümer erhöht werden. Um dem Anreiz entgegenzuwirken, den Flächenverbrauch (Fussabdruck) übermässig zu vergrössern, wird die Fläche anrechenbarer Räume in Untergeschossen im Gegenzug auf 50 % beschränkt.

Anrechenbare Untergeschosse sind in den Wohnzonen erst seit der Gesamtrevision 2018 zulässig. Die damalige Absicht bestand darin, verschiedene Nutzungen, die grundsätzlich an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssten (z. B. Bastel- oder Fitnessräume), zu ermöglichen. Die Erfahrung aus der Praxis zeigt jedoch, dass der Nutzungsdruck dadurch zugenommen hat. Infolge der Privilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG werden teilweise auf der gesamten Fläche nutzungsbefreite Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume geschaffen. Diese Entwicklung widerspricht der ursprünglichen Absicht, Bauten mit einer kompakten Bauweise und einer quartiergerechten Körnigkeit zu fördern.

## **Vorbemerkung**

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es soll damit auch klargestellt werden, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

## 5.3 Einleitende Bestimmungen und Zonenordnung

### Massgebende Pläne

Art. 2 Abs. 2 nBZO

Der Ergänzungsplan «Waldabstandslinien und Aussichtsschutz» wird namentlich aufgeführt. Damit wird im Sinne einer Präzisierung ein direkter Verweis auf den entsprechenden Ergänzungsplan erstellt.

Art. 2 Abs. 3 nBZO

Der Kanton (ARE) hat die Gemeinde Zumikon aufgefordert, im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in der Zentrumszone einen Mindestgewerbeanteil zu verankern. Diese Vorgabe wird mit dem neuen Art. 16 Abs. 2 nBZO umgesetzt. An ausgewählten Lagen im Zentrum von Zumikon verlangt die BZO neu, dass in Erdgeschoss, die den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzungen» bezeichneten, massgeblichen Platz- und Strassenräume zugewandt sind, in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche, gewerbeähnliche und/oder öffentliche Nutzungen zulässig sind.

Art. 2 Abs. 3 aBZO

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) hat die amtliche Vermessung als offizielles Informationssystem über gesetzliche Grundlagen und behördliche Erlasse, die auf ein Grundstück wirken, abgelöst. Aufgrund von fehlenden gesetzlichen Grundlagen sind im Kanton Zürich bis auf Weiteres die genehmigten und unterzeichneten Pläne rechtsverbindlich. Aus diesem Grund wird der bisherige Absatz 3 ersatzlos gestrichen.

### Ortsbauliche Grundhaltung

Art. 3 Abs. 2 nBZO

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 (vgl. Beilagen).

## 5.4 Kernzone

### Grundmasse für Neubauten

Art. 6 nBZO

Für die Umrechnung von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe wird das heute zulässige Mass um 30 cm reduziert. Der Grund dafür liegt in der neuen Messweise: Sämtliche Höhenmasse sind gemäss den Definitionen auf die nicht sichtbare Tragkonstruktion und nicht mehr auf die für das Erscheinungsbild relevante äussere Gebäudehülle zu messen (vgl. Erläuterungen Kapitel 5.2).

Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. In der Praxis wurden bisher Besondere Gebäude, die an Hauptgebäude angebaut sind, bei der Bestimmung der Gebäude- bzw. Gesamtlänge nicht berücksichtigt. Der bisher verwendete Begriff der Gesamtlänge ist nicht kompatibel mit den Begriffen und Messweisen der IVHB und kann nicht mehr verwendet werden. Der neue Begriff der Gesamtlänge entspricht der bisherigen Praxis.

## 5.5 Quartiererhaltungszonen

### Grundmasse

Art. 12 Abs. 1 nBZO

Die Erweiterung der Gesamtnutzfläche um 10 % wurde mit der letzten Revision eingeführt mit dem Ziel, einen Entwicklungsspielraum zu gewähren. Die Möglichkeit, die Gesamtnutzfläche zu erweitern, besteht nur einmal. Wurde zwischenzeitlich die Erweiterungsmöglichkeit bereits in Anspruch genommen, kann kein weiterer Anspruch mit Bezug auf eine neue BZO-Fassung geltend gemacht werden.

Mit dem neuen Datumsverweis auf den Stichtag sowie dem Verweis auf die Grundmasse nach Art. 12 Abs. 2 nBZO wird entsprechend präzisiert, dass nur die zum Einführungszeitpunkt dieser Bestimmung bestehende Flächen Anrecht auf eine Erweiterung nach Abs. 1 haben und dass bei Erweiterungen die Grundmasse einzuhalten sind.

### Grundmasse

Art. 12 Abs. 2 nBZO

Für die Umrechnung von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe wird das heute zulässige Mass um 30 cm reduziert. Der Grund dafür liegt in der neuen Messweise: Sämtliche Höhenmasse sind gemäss den Definitionen auf die nicht sichtbare Tragkonstruktion und nicht mehr auf die für das Erscheinungsbild relevante äussere Gebäudehülle zu messen (vgl. Erläuterungen Kapitel 5.2).

Die Firsthöhe wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. fassadenbündige Fassadenhöhe beim Attikageschossen ersetzt. Die Höhe wird wiederum um 30 cm reduziert. Neu müssen bei Flachdächern auch offene, durchbrochene oder verglaste Brüstungen, ohne Rückversatz von 1 m, mit zur Fassadenhöhe gezählt werden. Die BZO wird daher um einen Zusatz erweitert, der in solchen Fällen einen Zuschlag von 1 m ermöglicht.

Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. In der Praxis wurden bisher Besondere Gebäude, die an Hauptgebäude angebaut sind, bei der Bestimmung der Gebäude- bzw. Gesamtlänge nicht berücksichtigt. Der bisher verwendete Begriff der Gesamtlänge ist nicht kompatibel mit den Begriffen und Messweisen der IVHB und kann nicht mehr verwendet werden. Der neue Begriff der Gesamtlänge entspricht aber der bisherigen Praxis.

### Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 12a nBZO

Für die Quartiererhaltungszonen fehlte bisher eine klare Definition für die Bemessungsgrundlage des grossen und kleinen Grundabstandes. Diese Lücke wird mit dem neuen Art. 12a behoben.

## 5.6 Zentrumszone

### Grundmasse

Art. 15 nBZO

Für die Umrechnung von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe wird das heute zulässige Mass um 30 cm reduziert. Der Grund dafür liegt in der neuen Messweise: Sämtliche Höhenmasse sind gemäss den Definitionen auf die nicht sichtbare Tragkonstruktion und nicht mehr auf die für das Erscheinungsbild relevante äussere Gebäudehülle zu messen (vgl. Erläuterungen Kapitel 5.2). In der Zentrumszone bleibt die Gesamthöhe aufgrund des ebenen Terrains ein zweckmässiges Mass. Es wird daran festgehalten.

Neu müssen bei Flachdächern auch offene, durchbrochene oder verglaste Brüstungen, ohne Rückversatz von 1 m, mit zur Fassadenhöhe gezählt werden. Die BZO wird daher um einen Zusatz erweitert, der in solchen Fällen einen Zuschlag von 1 m ermöglicht.

Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. In der Praxis wurden bisher Besondere Gebäude, die an Hauptgebäude angebaut sind, bei der Bestimmung der Gebäude- bzw. Gesamtlänge nicht berücksichtigt. Der bisher verwendete Begriff der Gesamtlänge ist nicht kompatibel mit den Begriffen und Messweisen der IVHB und kann nicht mehr verwendet werden. Der neue Begriff der Gesamtlänge entspricht aber der bisherigen Praxis.

### Nutzweise

Art. 16 Abs. 2 nBZO

Zentrumszonen sind gemäss § 51 PBG dafür bestimmt, die Voraussetzungen für eine dichte Überbauung und geeignete Nutzungsstruktur zur Entwicklung von Ortszentren zu schaffen.

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr leisten dabei auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe einen wesentlichen Beitrag zur Förderung von kurzen Wegen und zu einer gut funktionierenden Nahversorgung. Um die bisher gut durchmischte Nutzungsstruktur zu sichern und zu fördern sowie der kantonalen Planungspraxis zu entsprechen, wird im Absatz 2 neu festgelegt, dass in den Erdgeschossen im Bereich Morgental/Schwäntenmoos und des Dorfplatzes sowie entlang der Dorfstrasse (vgl. nachfolgende schematische Abbildungen), die den massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, nur gewerbliche, gewerbeähnliche und/oder öffentliche Nutzungen zulässig sind.

Die in den beiden Ergänzungsplänen bezeichneten Lagen umfassen die erste Raum- bzw. Bautiefe derjenigen Plätze und Strassenzüge in Zumikon, die einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweisen und optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Der aktuelle Gewerbeanteil liegt deutlich über der gemäss Planungspraxis des Amtes für Raumentwicklung (ARE) angewandten Quote von 20 %. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass in der Zentrumszone Waltikon 40 % der Zonenfläche von zwei Grossverteilern genutzt werden. Auch am Dorfplatz liegt der Gewerbeanteil bei ganzheitlicher Betrachtung, unter Einbezug der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen in der Zone für öffentliche Bauten, deutlich über 20 %. Diese Nutzungs-

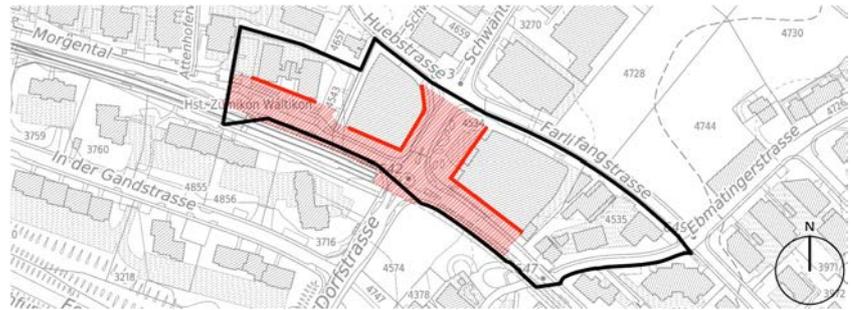
durchmischung trägt wesentlich zur Belebung des Dorfplatzes bei und soll beibehalten werden.

Unabhängig von bestehenden Ankernutzungen sind die bezeichneten Lagen von ihrer Ausdehnung her so gewählt, dass auch bei einem Mieterwechsel oder Handänderungen ein Gewerbeanteil von rund 20 % sichergestellt werden kann.

Erdgeschossnutzungen Waltikon

-  Erdgeschossnutzung schematisch
-  massgebliche Platz- oder Strassenräume schematisch
-  Zentrumszone

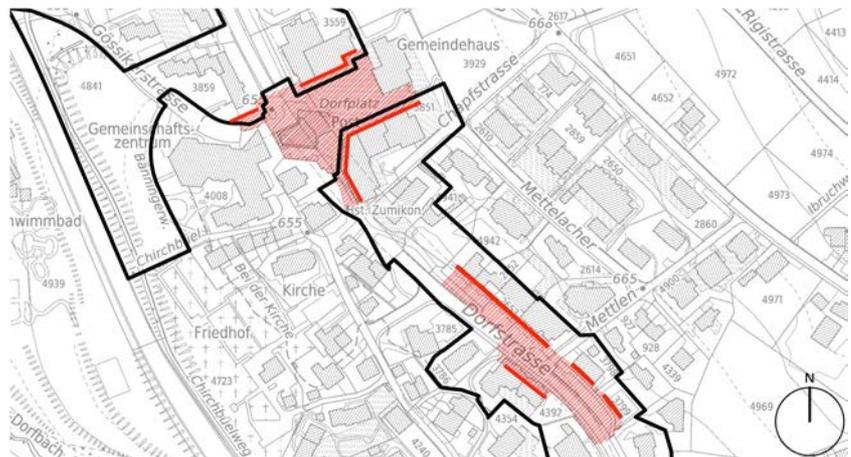
Grundlage: maps.zh.ch  
 Abgerufen am 29. Juni 2023



Erdgeschossnutzungen Zentrum

-  Erdgeschossnutzung schematisch
-  massgebliche Platz- oder Strassenräume schematisch
-  Zentrumszone

Grundlage: maps.zh.ch  
 Abgerufen am 29. Juni 2023



## 5.7 Wohnzonen

**Grundmasse**  
 Art. 17 nBZO

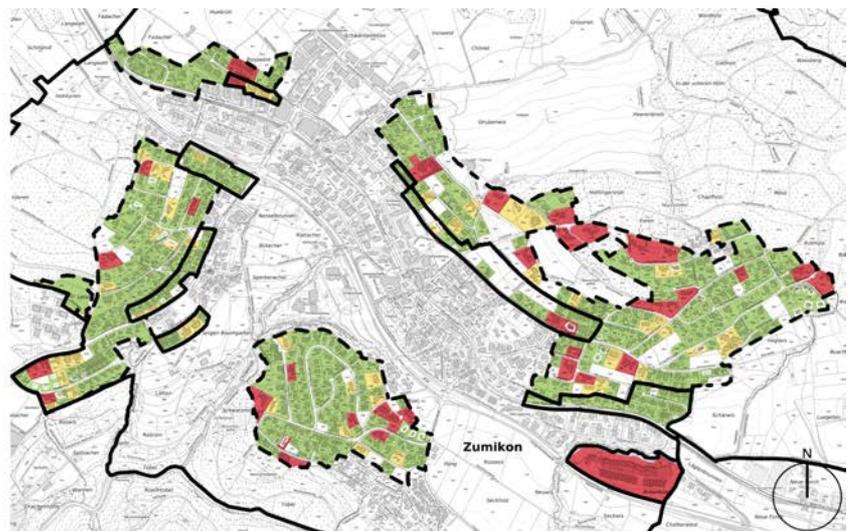
Für die Umrechnung von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe wird das heute zulässige Mass um 30 cm reduziert. Der Grund dafür liegt in der neuen Messweise: Sämtliche Höhenmasse sind gemäss den Definitionen auf die nicht sichtbare Tragkonstruktion und nicht mehr auf die für das Erscheinungsbild relevante äussere Gebäudehülle zu messen (vgl. Erläuterungen Kapitel 5.2).

Die Firsthöhe wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. fassadenbündige Fassadenhöhe bei Attikageschossen ersetzt. Die Höhe wird wiederum um 30 cm reduziert. Neu müssen bei Flachdächern auch offene, durchbrochene oder verglaste Brüstungen, ohne Rückversatz von 1 m, mit zur Fassadenhöhe gezählt werden. Die BZO wird daher um einen Zusatz erweitert, der in solchen Fällen einen Zuschlag von 1 m ermöglicht.

Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. In der Praxis wurden bisher Besondere Gebäude, die an Hauptgebäude angebaut sind, bei der Bestimmung der Gebäude- bzw. Gesamtlänge nicht berücksichtigt. Der bisher verwendete Begriff der Gesamtlänge ist nicht kompatibel mit den Begriffen und Messweisen der IVHB und kann nicht mehr verwendet werden. Der neue Begriff der Gesamtlänge entspricht aber der bisherigen Praxis.

Anpassung der Gebäudelänge zur  
Wahrung der Körnigkeit

Im Quervergleich mit den Nachbargemeinden bestand in Zumikon bisher mit den in allen Zonen geltenden 35 m Gebäudelänge eine sehr liberale Regelung. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass bei Neubauten vermehrt flächenintensive Bauten umgesetzt werden, die von der Körnigkeit her nicht in die kleinteilige Struktur der Gebiete mit niedriger baulicher Dichte passen. Ein Grossteil der bestehenden Bauten weist Gebäudelängen deutlich unter 30 m (W2/35) bzw. 25 m (W2/25) auf. Im Sinne des Erhalts des durchgrünten Erscheinungsbilds und der damit verbundenen hohen Wohnqualität werden daher die Gebäudelängen in den Wohnzonen W2/25 und W2/35 auf 25 bzw. 30 m reduziert. Diese Anpassung wirkt sich nicht auf die Ausnützungsziffer aus. Diese bleibt unverändert.



Grundlage: maps.zh.ch  
Abgerufen am 29. Juni 2023

Anpassung Anzahl anrechenbarer  
Dachgeschosse bzw. Attikageschosse

Das Grundmass wird um den Begriff des Attikageschosses ergänzt, da das Dachgeschoss im § 275 Abs. 2 und das Attikageschoss nach § 275 Abs. 4 PBG unterschiedlichen Begrifflichkeiten darstellen. Die zulässige Anzahl anrechenbarer Dach- und Attikageschosse wird zudem im Sinne der Absichten der Festsetzungsvorlage der Gesamtrevision 2018 in der W2/25 und W2/35 auf ein anrechenbares Dach-/Attikageschoss angepasst. Der Antrag, zwei anrechenbare Dachgeschosse zuzulassen, wurde an der Gemeindeversammlung im März 2018 gestellt und angenommen; dies jedoch, ohne Gelegenheit, das Anliegen materiell zu prüfen. Aufgrund der geltenden Gebäude- und Firsthöhen ist es in den Zonen W2/25 und W2/35 bei zwei Vollgeschossen gar nicht möglich, zusätzlich zwei Dachgeschosse umzu-

setzen. Diese Diskrepanz führte bei Bauwilligen teilweise zu Unverständnis und wird daher korrigiert.

### **Grosser und kleiner Grundabstand**

Art. 18 nBZO

Es wird eine Begriffspräzisierung im Sinne der IVHB vorgenommen (vgl. hierzu auch Erläuterungen zu «Grundabstand» im Kapitel 5.2).

## **5.8 Gewerbezone**

### **Grundmasse**

Art. 20 nBZO

In der Gewerbezone wurde bisher bei Flachdachbauten auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet. Mit Umsetzung der IVHB müssen neu zwingend die zulässigen Fassadenhöhen in der BZO festgelegt werden. Als Referenzhöhe wird die bisher zulässige Gesamthöhe abzüglich 30 cm verwendet. Die Gesamthöhe wird entsprechend angepasst. Neu darf diese nicht mehr von Kaminen, Geländern und kleineren technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden.

Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erfolgt die Anpassung sinngemäss wie bei den Wohn- und Mischzonen.

### **Nutzweise**

Art. 21 Abs. 2 nBZO

Die Löschung des Datumsverweises der Besonderen Bauverordnung II entspricht einer redaktionellen Bereinigung im Sinne der IVHB.

## **5.9 Weitere Zonenvorschriften**

### **Zone für öffentliche Bauten**

Art. 22 Abs. 2 nBZO

In der Zone für öffentliche Bauten gelten grundsätzlich die kantonalen Mindestvorschriften (max. 3.5 m Grundabstand, max. 20 m Höhe). Einzig in der Zone «Schulhaus Farlifang» wurde aufgrund entsprechender Begehren im Rahmen der letzten Revision an der Beschränkung der Gebäudehöhe festgehalten. Diese wird sinngemäss wie in den Wohn- und Mischzonen durch die neuen Baubegriffe gemäss IVHB ersetzt.

### **Erholungszonen**

Art. 24 Abs nBZO

In den Erholungszonen sind bereits sehr restriktive, auf die zonen-spezifische Nutzung abgestimmte Gebäudehöhen festgelegt. Zudem handelt es sich bei den Bauten und Anlagen in den Erholungszonen teilweise um Gebäude, die aufgrund ihres Zwecks nur teilweise oder gar nicht beheizt werden und dementsprechend über geringe oder keine Dämmungen verfügen und daher trotz der neuen Messweise nicht höher in Erscheinung treten. Im Sinne der Sicherstellung einer zweckmässigen Benutzbarkeit dieser Bauten und Anlagen (nutzbare Raumhöhe) wird die Fassadenhöhe im Gegensatz zu den übrigen Zonen nicht um 30 cm herabgesetzt.

Weiter wird präzisiert, dass die Cevihütte der Cevi Zumikon-Neumünster zur bestehenden Erholungszone E2 «Sportanlagen und Tennisplatz Tobelmüli» gehört und somit auch dem Zonenzweck gemäss Art. 23 nBZO entspricht.

## 5.10 Ergänzende Bauvorschriften

### **Aussichtsschutz**

Art. 25 Abs. 1 nBZO

Das Gebiet Büel verfügt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung über keinen Aussichtsschutz und kann daher aus der Bestimmung gestrichen werden.

### **Fahrzeugabstellplätze**

Art. 26 Abs. 2 nBZO

Mit der bisherigen Bestimmung muss die Anzahl der Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge, unabhängig vom Gebäudetyp, pro 100 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (GNF gemäss Art. 28 nBZO) oder pro Wohnung berechnet werden.

Bei Einfamilienhäusern über 200 m<sup>2</sup> kann es dadurch zu einer unverhältnismässig hohen Anzahl an Fahrzeugabstellplätzen kommen. Neu wird die Bestimmung ergänzt, die für Einfamilienhäuser eine Abweichung erlaubt. Für Einfamilienhäuser soll eine Mindestanzahl von zwei Fahrzeugabstellplätzen gelten. Durch diese Feinjustierung wird die bisherige Handhabung der Gemeinde in der BZO verankert.

### **Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs**

Art. 27 Abs. 1 und 2 nBZO

Bis anhin konnten die Fahrzeugabstellplätze in den Gebieten mit der ÖV-Güteklasse C bei Betrieben auf 50 % bzw. für die Nutzweise Wohnen auf 70 % reduziert werden. Da die Gemeinde Zumikon seit der letzten Ortsplanungsrevision auch über Gebiete in der ÖV-Güteklasse B verfügt, wird die Bestimmung um diese erweitert. Neu ist in beiden Güteklassen B und C eine Reduktion der Abstellplätze auf 50 % bei Betrieben bzw. 70 % bei Wohnnutzungen möglich.

Art. 27 Ab. 3 nBZO

Der Absatz 3 wird gestrichen. Es wird kein ÖV-Güteklasseplan erstellt. Als Grundlage dient die ÖV-Güteklasse des kantonalen GIS-Browser Zürich.

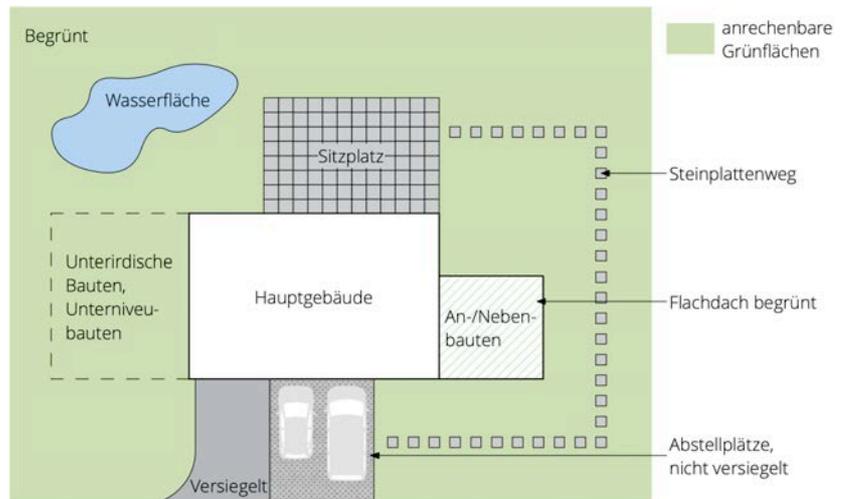
### **Begrünung**

Art. 29 Abs. 2 nBZO

Künftig gilt für Grundstücke, die im Perimeter «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil» liegen, eine Grünflächenziffer von mindestens 25 %. Die Einführung der Grünflächenziffer ersetzt in diesem Absatz die Erläuterung der massgeblichen Grundfläche und entspricht den Baubegriffen nach IHVB. Zudem gilt die Grünflächenziffer neu auch in der Wohnzone W2/25. Diese Anpassung beruht einerseits auf einem Begehren aus der öffentlichen Auflage. Andererseits ist die Grünflächenziffer ein bewährtes Instrument, um das durchgrünte Erscheinungsbild und damit auch die Wohnqualität in den Wohnzonen mit geringer baulicher Dichte zu erhalten.

Als anrechenbare Grünflächen gelten gemäss § 275 Abs. 2 PBG natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen. Die Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien «natürlich» und «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie eine Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Nicht

versiegelte Flächen können somit auch über unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten liegen.



Art. 29 Abs. 3 und 4 nBZO

Sollte bei einem Baugesuch der Nachweis der entsprechenden Grünflächen aufgrund spezieller Verhältnisse trotzdem nicht möglich sein, können gestützt auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG teilweise Ersatzmassnahmen, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht wird, ausgewiesen werden. So muss nicht auf ersatzlose Ausnahmegewilligungen zurückgegriffen werden. Als Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert gelten beispielsweise Baumpflanzungen, intensive Flachdachbegrünungen oder besonders wertvolle Grünflächen gemäss Merkblatt Siedlungsökologie.

### Abgrabungen und Aufschüttungen Untergeschoss

Art. 30 nBZO

In Art. 30 aBZO waren bisher nur Abgrabungen geregelt. Neu soll das gleiche Prinzip auch für Aufschüttungen gelten, was entsprechend ergänzt wird.

### Dachgestaltung

Art. 31 Abs. 1 nBZO

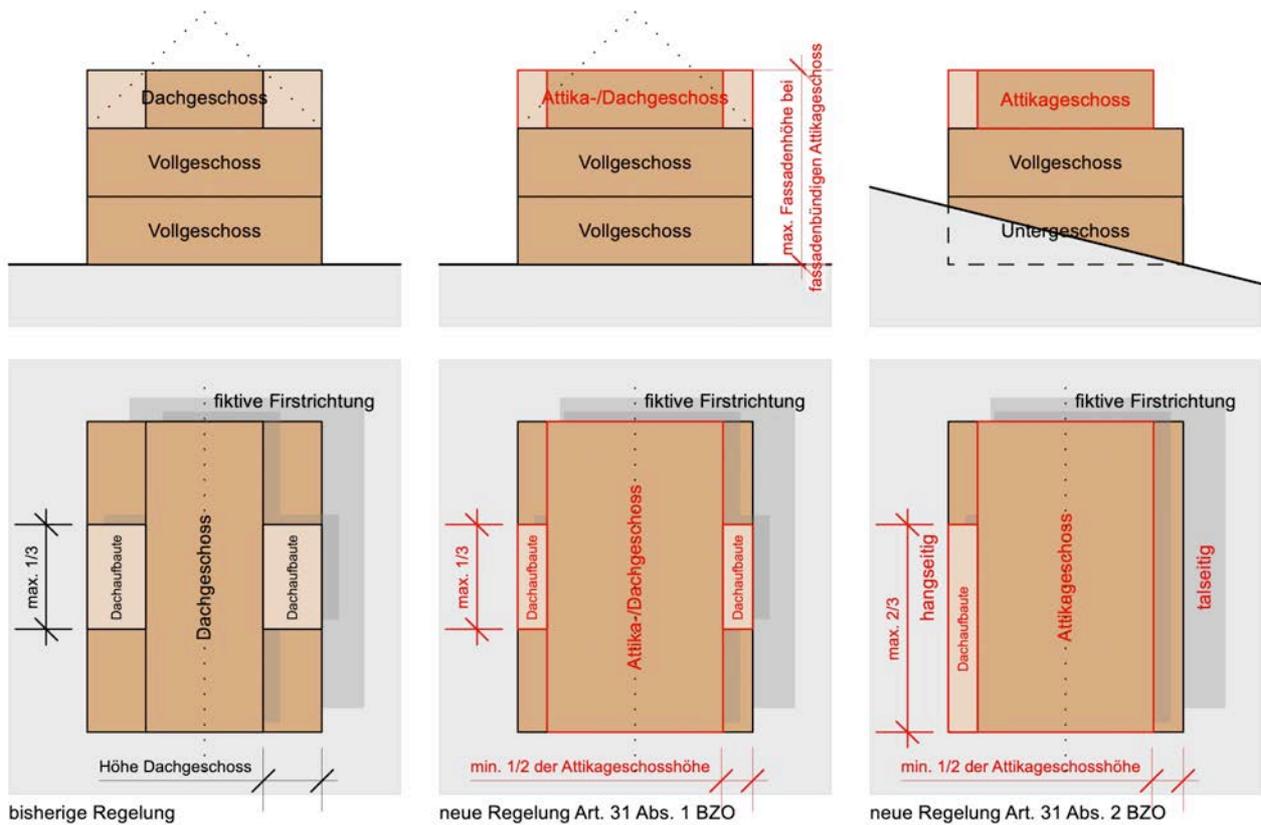
Der grösste Teil der Spezialregelungen zu den Attikageschossen wird gestrichen, da diese nicht mit den Begriffen und Messweisen der IVHB kompatibel sind. Weiterhin gestattet sind Regelungen zur Dachgestaltung.

Ohne anderslautende Bestimmungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu 1/2 der betreffenden Fassadenlänge anstatt wie bisher 1/3 einnehmen. In der Bauordnung wurde die Länge der Dachaufbauten bisher mit Ausnahme der Attikageschosse nicht spezifisch geregelt. Zur Wahrung des Erscheinungsbilds bleibt die Gesamtbreite der Dachaufbauten in Abweichung zu § 292 PBG wie bisher auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. Diesbezüglich wird präzisiert, dass dies sowohl für Dachaufbauten von Schrägdach- wie Flachdachbauten gilt.

Art. 31 Abs. 2 nBZO

Die bisherige Regelung (Art. 31 Abs. 2 aBZO) ermöglichte die hangseitige Anordnung der Attikageschosse. Aufgrund der abschliessenden Definition gemäss § 275 PBG ist diese Regelung nicht mehr zulässig.

Mit dieser neuen Bestimmung wird für Dachaufbauten bei Gebäuden mit Attikageschossen ein Anordnungsspielraum im Sinne der bisherigen Regelung gewährt. Da Attikageschosse aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB jedoch dominanter in Erscheinung treten können, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten bei Inanspruchnahme dieser Möglichkeit auf eine Längsseite beschränkt



**Strassenabstand**  
 Art. 32 nBZO

Alte Begriffe werden durch die neuen Begrifflichkeiten gemäss der IVHB ersetzt.

**Bauweise**  
 Art. 33 nBZO

Alte Begriffe werden durch die neuen Begrifflichkeiten gemäss der IVHB ersetzt.

**Kleinbauten und Anbauten**  
 Art. 34 nBZO

Gemäss § 2a ABV dürfen Klein- und Anbauten eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Die bisherige Vorschrift wird auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmt.

**Atrien und Lichthöfe**  
 Art. 35 nBZO

Für allseitig von Gebäude umschlossene Atrien bzw. Lichthöfe, die von aussen nicht einsehbar sind und sich nicht negativ auf die Wohnqualität der Nachbarschaft auswirken, sollen Abweichungen zu den Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften ermöglicht werden. Die Verhältnismässigkeit der Abgrabungen ist im Rahmen der Baubewilligung durch die zuständige Behörde einzelfallweise zu prüfen. Durch die Bauherrschaft ist nachzuweisen, dass das Vorhaben umweltverträglich ist und zu einer gesamthaft besseren Lösung beiträgt.

## Anhang 1

Erläuterungen zur Regelung der Dachgeschosse

Die Skizzen zur Regelung der Dachgeschosse gemäss Art. 31 nBZO sind in Abstimmung mit den neuen Begriffen und Messweisen überarbeitet und aktualisiert.

## Anhang 2 und 3

Erläuterungen und Geltungsbereich

Die Erläuterungen und der Geltungsbereich der Anforderungen zum ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon werden neu auf die Wohnzone W2/25 ausgeweitet. Die Anhänge 2 und 3 sind entsprechend nachgeführt.

## 5.11 Mehrwertabgabe

### Mehrwertausgleich / Mehrwertausgleichsgesetz

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind durch den Begünstigten auszugleichen.

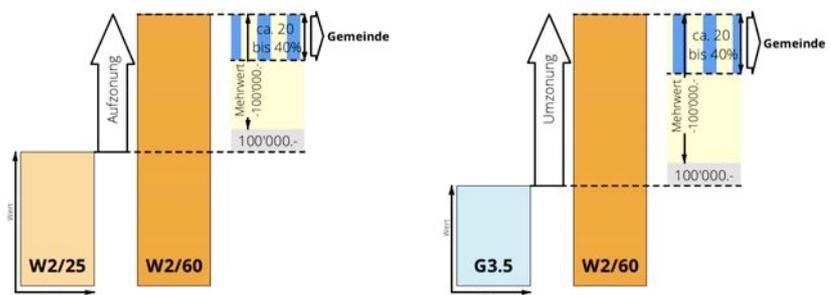
Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde.

Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

Kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen

Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000.-.

Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbezonem als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.



Die Gelder, welche der Kanton durch die Mehrwertabgabe einnimmt, werden einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde in der Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe einführt oder nicht.

Relevant für Einzonungen der  
Reservezonen

Für Zumikon ist die kantonale Mehrwertabgabe relevant, wenn Reservezonen in Bauzonen eingezont werden.

Durch den Abgleich des Zonenplans mit dem am 5. Februar 2024 festgesetzten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie den statischen Waldgrenzen vom 23. Oktober 2023 kommt es zu Kleinsteinzonungen.

Kommunale Mehrwertabgabe auf  
Um- und Aufzonungen

Aufgrund des MAG müssen Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten.

Gemäss § 19 Abs. 3 MAG können Gemeinden einen Abgabesatz von bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einführen.

Mehrwertausgleichsfonds /  
Fondsreglement erforderlich

Der Erlös aus der kommunalen Mehrwertabgabe muss einem kommunalen Mehrewertausgleichsfonds zugewiesen werden. Die Verwendung der Gelder ist in einem Fondsreglement zu regeln. Die Gelder sind für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

**Verzicht auf Mehrwertabgabe**  
Art. 37 nBZO

In der Gemeinde Zumikon wird auf eine Mehrwertabgabe verzichtet.

Es sind keine Aufzonungen oder andere planungsbedingte Mehrwerte absehbar, welche eine Planungsmehrwertabgabe bedingen würden.

Die möglichen Einnahmen, welche sich durch die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe ergeben würden, wären zudem aufgrund der wenigen zu einem späteren Zeitpunkt allfällig davon betroffenen Flächen marginal, so dass der Aufwand (Mehrwertabschätzung, Verfügung, Mehrewertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen stünden.

## 6 ANPASSUNG ZONENPLAN

### Überprüfung

Der Zonenplan wurde überprüft. Es wird lediglich eine redaktionelle Plananpassung vorgenommen, die nachfolgend beschrieben ist.

Weiter wird der Zonenplan aufgrund des am 5. Februar 2024 festgesetzten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie den statischen Waldgrenzen vom 23. Oktober 2023 technisch bereinigt.

### Anpassungen im Zonenplan

Im Bereich Ruchenacher/Chapfstrasse wird der festgestellte Wald im Zonenplan dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Korrektur eines Planfehlers ohne materielle Auswirkungen.

Zonenplan rechtskräftig

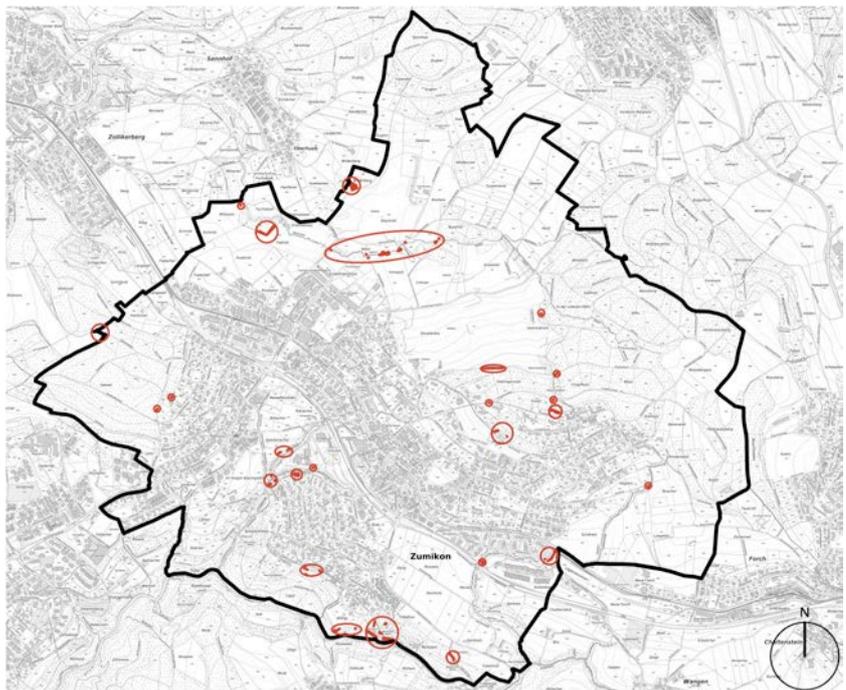


Zonenplan revidiert



### Technische Bereinigung

Bereiche, die einer technischen Bereinigung unterzogen werden, sind in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichnet. Die Details können dem Zonenplan im Massstab 1:5'000 entnommen werden. Es handelt sich dabei um Kleinsteinzonungen.



## **7 AUFHEBUNG ERGÄNZUNGSPLAN**

### **Gewässerabstandslinienplan**

Mit der Rechtskraft der Gewässerräume ist folgender Ergänzungsplan aufzuheben:

- Gewässerabstandslinie Schulhausbach (Genehmigung vom 17. Juni 2010)

## 8 AUSWIRKUNGEN

### 8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Keine Änderung der Kapazität

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

### 8.2 Orts- und Landschaftsbild

#### Ortsbild

Durch die Reduktion der Fassadenhöhen erfolgt eine Angleichung an die bisherige Messweise der Gebäudehöhe. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der neuen Baubegriffe das Orts- und Landschaftsbild beeinflusst wird.

#### Wohn- und Lebensqualität

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 sollen dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

#### Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Es werden keine Einzonungen vorgenommen.

### 8.3 Umwelt

#### Klima und Siedlungsökologie

Mit der Einführung der Grünflächenziffer in den durchgrüneten Wohngebieten und der Verankerung der Merkblätter werden die Anliegen der Siedlungsökologie unterstützt und der Überhitzung im Siedlungsraum entgegengewirkt.

#### Siedlungsfläche

Die Grösse des Baugebiets wird nicht verändert.

#### Lufthygiene/Lärm

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Lufthygiene und Lärm.

#### Altlasten

Im Siedlungsgebiet von Zumikon sind an verschiedenen Stellen Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Diese werden mit der vorliegenden Teilrevision jedoch nicht beeinflusst.

#### Störfallvorsorge

Es werden keine relevanten Anpassungen in den Konsultationsbereichen vorgenommen.

**Fruchtfolgeflächen**

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Fruchtfolgeflächen.

**Hochwasserschutz**

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf den Hochwasserschutz. Nutzungserhöhungen, die Einfluss auf das Schadenpotenzial haben könnten, finden keine statt.

## 8.4 Mobilität

**Parkierung**

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

## 8.5 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

**Nachbargemeinden**

Die Teilrevision hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

## 8.6 Kantonale Mehrwertabgabe

**kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen**

Kleinsteinzonungen aufgrund technischer Bereinigung

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Aus der Überarbeitung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen (vgl. Kapitel 6) resultieren «nicht zonierte» Flächen, die nun einer kommunalen Nutzungszone zugewiesen werden. In Fällen, wo diese direkt an Bauzonen angrenzen, führt dies zu Einzonungen.

**Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz**

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

**Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer**

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

**Prognose kantonaler Mehrwert**

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt:

rund **Fr. 168'861.-**

**Information Grundeigentümer**

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

## 9 MITWIRKUNG

### 9.1 Vorprüfung

#### Stellungnahme ARE

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. August 2024 zur den Teilrevisionen Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind im «Mitwirkungsbericht» aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

### 9.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

#### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 RPG erfolgte während 60 Tagen vom 14. Juni 2024 bis 13. August 2024. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen machen. Insgesamt sind 8 Einwendungen innerhalb der Frist zur Teilrevision der Nutzungsplanung Zumikon eingegangen. Sämtliche Einwendungen werden im separaten «Mitwirkungsbericht» aufgeführt und auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei einer positiven Bewertung fliessen sie in die Revisionsvorlage mit ein.

#### Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt. Die ZPP hat mit Schreiben vom 29. August 2024 die Teilrevision zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass damit keine spezifischen regionalen Vorgaben tangiert sind.

#### Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sind im separaten «Mitwirkungsbericht» aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

## 10 FAZIT

### Zielerfüllung

Die vorliegende Teilrevision entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die übergeordneten Vorgaben (IVHB) umgesetzt werden. Sachpläne und Konzepte des Bundes 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.