



Kanton Zürich

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

MITWIRKUNGSBERICHT

Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung am xx.xxxx.xxxx
zur Kenntnis genommen

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31064 – 25.2.2025

Inhalt

VORBEMERKUNG	3
1 KANTONALE VORPRÜFUNG	4
1.1 Gesamtbeurteilung	4
1.2 Kommunalen Richtplan Verkehr	4
1.3 Zonenplan	4
1.4 Bau- und Zonenordnung	5
2 ANHÖRUNG	10
3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE	11
3.1 Zonenplan	11
3.2 Bau- und Zonenordnung	12

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

VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsunterlagen zur Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Zumikon wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 14. Juni bis 13. August 2024 öffentlich aufgelegt.

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Erläuterungsbericht Teilrevision Richtplan Verkehr gemäss Art. 47 RPV inkl. Teilausschnitt Verkehrsrichtplan vom 10. April 2024
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 10. April 2024
- Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 10. April 2024
- Erläuterungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung gemäss Art. 47 RPV vom 10. April 2024

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zu den Planvorlagen äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Bewertung in die Planvorlagen eingeflossen.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden alle eingegangenen Einwendungen aufgeführt – auch die berücksichtigten Einwendungen.

Alle **nicht berücksichtigten** Einwendungen sind rot hinterlegt.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) zur Anhörung eingeladen. Die ZPP hat zur Planvorlage Stellung genommen.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht Teilrevision Richtplan Verkehr vom 31. Juli 2024 und dem Vorprüfungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung vom 22. August 2024 zur den Teilrevisionen Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind ebenfalls im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

1 KANTONALE VORPRÜFUNG

1.1 Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung der in den beiden Vorprüfungen erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden.

1.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Stellungnahme ARE

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 31. Juli 2024 zur kommunalen Teilrevision Richtplan Verkehr Stellung genommen und darin zwei Anträge und Hinweise zum kommunalen Richtplan Verkehr formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Allgemeines

Für die Genehmigung ist neben dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zwingend ein entsprechender Planausschnitt mit Deckblatt (unterzeichnet und mit den Elementen gemäss § 5 Abs. 2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen) einzureichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Kantonale Wanderrouten

Hinweis

Über den Chapfweg verlaufen die kantonalen Wanderrouten ID 531.0, Rehalp – Zollikerberg Bhf – Zumikon und 575.0 Neue Forch – Zumikon. Wir weisen darauf hin, dass durch die Gemeinde Zumikon sicherzustellen ist, dass die neue Führung des Schlittelweges keine negativen Folgen für die Wanderrouten mit sich bringt.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bericht ergänzt.

1.3 Zonenplan

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 22. August 2024 zur kommunalen Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen und darin drei Anträge und Hinweise zum Zonenplan formuliert, die im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Titelblatt

Auf dem Zonenplan fehlt der Erlass- und Genehmigungsvermerk gemäss § 5 Abs. 2 VDNP.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Legende

In der Legende ist eine Signatur einer technischen Bereinigung ohne Standortverweis abgebildet. Diese gilt es zu entfernen oder ggf. an den entsprechenden Standort zu platzieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Signatur in der Legende wird entfernt. Sie verweist auf keinen entsprechenden Standort.

3) Einzonungen – Kantonaler Mehrwertausgleich

Die technischen Bereinigungen des Zonenplans aufgrund des am 5. Februar 2024 festgesetzten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen vom 23. Oktober 2023 werden begrüsst. Bei den daraus resultierenden Anpassungen des Zonenplans handelt es sich jedoch um einige Kleinsteinzonungen. Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV steht, dass keine Einzonungen erfolgen, dies ist anzupassen. Zudem ist der kantonale Mehrwertausgleich im Zusammenhang mit den Kleinsteinzonungen im Erläuterungsbericht abzuhandeln.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Zurzeit befindet sich die Anfrage zur eMWA noch in Bearbeitung. Der Bericht wird um einen entsprechenden Absatz zu den Kleinsteinzonungen ergänzt.

1.4 Bau- und Zonenordnung

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 22. August 2024 zur kommunalen Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen und darin neun Anträge und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung formuliert, die im Folgenden behandelt werden und den Entscheiden entsprechend in die Vorlage übernommen werden.

1) Art. 3 – Ortsbauliche Grundhaltung

Empfehlung

Neu wird in Art. 3 BZO auf die begleitenden Merkblätter «Gestaltungskriterien» und «Anforderungen an den ökologischen Ausgleich» sowie den Leitfaden ökologischer Ausgleich verwiesen. Wir empfehlen, die Merkblätter im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern oder dem Bericht als Beilage anzuhängen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt. Die Merkblätter werden dem Bericht nach Art. 47 RPV angehängt.

Begründung

Die Merkblätter und Leitfäden sollen dem Bericht nach Art. 47 RPV angehängt werden. Die Klammerbemerkung im Art. 3 BZO soll jedoch

gestrichen bzw. die Merkblätter und Leitfäden nicht namentlich erwähnt werden. Anstelle der Auflistung wird der Artikel umformuliert und allgemein auf Merkblätter und Leitfäden der Gemeinde verwiesen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass neuen Merkblättern und Leitfäden derselbe Stellenwert wie den heute bestehenden zukommt.

Die bestehenden Merkblätter und Leitfäden sollen jedoch namentlich in den Marginalien zur Auflage gelistet werden. Zudem soll auch dort ein Hinweis zum Stellenwert neuer Merkblätter und Leitfäden angebracht werden.

2.1) Art. 16 – Nutzweise (Zentrumszone)

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum privaten Gestaltungsplan «Dorfplatz 13» konnte von den geforderten 20 % Gewerbeanteil abgewichen werden. Der Kanton forderte die Gemeinde jedoch auf, in der nächsten (Teil-) Revision der Nutzungsplanung einen Mindestgewerbeanteil von 20 % für die Zentrumszone in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festzulegen. Mit dem neuen Art 16 Abs. 2 BZO wird die Vorgabe indirekt umgesetzt und für die erste Raumtiefe von Erdgeschoss, die den massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, eine gewerbliche, gewerbeähnliche und/oder öffentliche Nutzung vorgeschrieben.

Die massgeblichen Platz- und Strassenräume werden jedoch nur im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV dargestellt und sind damit nicht verbindlich und nachvollziehbar in den relevanten Unterlagen der BZO verankert. Es wird empfohlen, die Abgrenzung der massgeblichen Platz- und Strassenräume in einem Ergänzungsplan festzulegen. Wird darauf verzichtet, ist der Abs. 2 von Art. 16 BZO entsprechend zu schärfen und die massgeblichen Platz- und Strassenräume sind genauer zu definieren.

Die massgeblichen Platz- und Strassenräume sind verbindlich in der BZO zu definieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt. Die massgeblichen Platz- und Strassenräume werden in Ergänzungsplänen verbindlich festgelegt.

2.2) Art. 16 – Nutzweise (Zentrumszone)

Neben dem oben genannten Antrag ist das Erreichen des geforderten Mindestgewerbeanteils von 20 % mit der neuen Festlegung in Art. 16 Abs. 2 BZO im erläuternden Bericht darzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Im erläuternden Bericht wird die Erreichung des geforderten Mindestgewerbeanteils von 20 % dargelegt.

3) Art. 26 – Fahrzeugabstellplätze

Empfehlung

Es wird empfohlen, die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (15. Juni 2018) anzuwenden und neben der minimal erforderlichen Anzahl Parkplätze auch die maximal zulässige Anzahl festzulegen. Damit wird dem im regionalen Richtplan Pfannenstil festgelegten Modalsplit-Ziel Rechnung getragen und dem Gesamtverkehrskonzept Pfannenstil entsprochen.

Es wird empfohlen, neben den Parkplätzen für den MIV auch die Veloabstellplätze festzulegen. Für die Anzahl der Abstellplätze empfiehlt es sich, die Richtwerte der VSS-Norm SN 640065-2011 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» zu berücksichtigen.

Entscheid

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Gemäss Ausführungen im Kapitel 1 des Erläuterungsbericht fokussiert diese Teilrevision auf die Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen (Umsetzung IVHB) sowie punktuelle Bereinigungen aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug. Eine umfassende Überprüfung der Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen ist aktuell nicht vorgesehen. Diese wurden zuletzt im Rahmen der Gesamtrevision 2018 aktualisiert und haben sich seither bewährt. Der Hinweis zur Prüfung einer Anpassung wird jedoch für die nächste Revision vermerkt.

4) Art. 27 – Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs

Empfehlung

Es wird empfohlen, an den mit dem ÖV gut und sehr gut erschlossenen Lagen (ÖV-Gütekategorie B und C) autoarme Wohnformen zu ermöglichen. Eine entsprechende Absichtserklärung hierzu findet sich im Massnahmenblatt P2-B des regionalen Gesamtverkehrskonzepts Pfannenstil, das die Gemeinde Zumikon im Jahr 2023 verabschiedet hat.

Entscheid

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Gemäss Ausführungen im Kapitel 1 des Erläuterungsbericht fokussiert diese Teilrevision auf die Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen (Umsetzung IVHB) sowie punktuelle Bereinigungen aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug. Eine umfassende Überprüfung der Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen ist aktuell nicht vorgesehen. Die bisherige Regelung hat sich seither bewährt und die Gemeinde sieht keinen Bedarf zur Ermöglichung von autoarmen Wohnformen in den übrigen Gebieten.

5) Art. 29 – Verweis auf Leitfaden und Merkblatt

Die Ergänzung von Art. 29 Abs. 3 ist begrüssenswert. Die grundeigentümerverbindliche Verankerung von Leitfäden und Merkblättern über die BZO ist jedoch nicht zulässig. Abs. 3 ist deshalb zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Mit der vorgenommenen Ergänzung in Art. 3 (ortsbauliche Grundhaltung) sowie dem neuen Art. 238a PBG wird die Praxis der Richtlinien gestärkt. Für die Auflage der GV-Akten wird zudem in den Marginalien der Hinweis ergänzt, dass bei der Aussenraumgestaltung der Leitfäden und das Merkblatt wegleitend sind.

6) Art. 31 – Dachgestaltung

Da der Begriff des Attikageschosses im § 275 Abs. 4 PBG abschliessend geregelt ist, besitzt die Gemeinde keine Legitimation, den Begriff des Attikageschosses bzw. dessen Ausdehnung und Anordnung über weitere Bestimmungen zu beschränken oder umzudeuten. Art. 31 Abs. 1 BZO ist daher nicht genehmigungsfähig und zu streichen.

Ergänzender Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Ausgestaltung im Ansatz über eine Bestimmung zu den Dachaufbauten geregelt werden könnte.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die abschliessende Begriffsdefinition wird zur Kenntnis genommen. In Art. 31 wird neu zwischen Dachaufbauten für Gebäude mit Schrägdächern und Attikageschossen differenziert. In Anlehnung an die bisherige Regelung, die sich bewährt hat, soll die hangseitige Anordnung von Attikageschossen auch künftig erleichtert werden.

7) Art. 34 – Kleinbauten und Anbauten

Die Definition der Kleinbauten und Anbauten (bisher sinngemäss als «besondere Gebäude» bezeichnet) erfolgt in § 2a ABV anstatt im PBG. Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Regelungen in der BZO, die den neuen Definitionen nicht entsprechen, sind anzupassen. Auf den Zusatz «... oder max. 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ...» in Art. 34 BZO ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt. Der Zusatz wird gestrichen.

8) Naturgefahren

Hinweis

Einige Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen, wie das Primarschulhaus und das Hallenbad am Schulhausbach in der Zone für öffentliche Bauten OBA sowie die Quartiererhaltungszone Q35b im südlichen Gemeindegebiet (vgl. Gefahrenkarte vom 12. April 2010). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Grundsätzlich ist deshalb die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern und die BZO mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen.

Da sich die Gefahrenbereiche auf wenige Gebiete in der Gemeinde beschränken, die Gefahrenkarte bereits vor mehr als 14 Jahren festgesetzt wurde und in den nächsten Jahren revidiert wird, kann bei der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung auf eine neue Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der Nutzungsplanung verzichtet werden. Nachdem eine revidierte Gefahrenkarte vorliegt, ist die Gefahrensituation neu zu beurteilen und zu prüfen, ob die BZO mit einer Bestimmung zu Naturgefahren ergänzt wird.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Gemäss Ausführungen im Kapitel 1 des Erläuterungsberichts fokussiert diese Teilrevision auf die Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen (Umsetzung IVHB) sowie punktuelle Bereinigungen aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug. Eine umfassende Überprüfung der Bestimmungen bezüglich der Naturgefahren ist aktuell nicht vorgesehen.

2 ANHÖRUNG

Nachbargemeinden und Planungsregion

Die Nachbargemeinden Zollikerberg, Küsnacht ZH und Maur sowie die Planungsregion Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Revision wurde zur Kenntnis genommen und es wurden keine Einwände vorgebracht. Die ZPP hat folgende zwei Hinweise formuliert.

1) regionales Gesamtverkehrskonzept

Hinweis

Aus den Unterlagen geht für die ZPP nicht hervor, inwiefern relevante Massnahmen vom rGVK in der Gemeinde umgesetzt bzw. angegangen werden.

→ *Siehe auch Anliegen/Empfehlung 3 (Art. 26 – Fahrzeugabstellplätze) der Vorprüfung Teilrevision der Nutzungsplanung.*

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kapitel 1.1 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV legt fest, dass diese Teilrevision der Nutzungsplanung die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Regelung des Mehrwertausgleichs (MAG) bezweckt. Die Anpassung der Nutzungsplanung an die Massnahmen des regionalen Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) ist kein Bestandteil dieser Teilrevision. Die Umsetzung der im rGVK vorgesehenen Massnahmen wird für eine künftige Revision vorgemerkt.

2) Grünflächenziffer

Hinweis

Die ZPP begrüsst die Verankerung des Merkblatts zur Förderung der Siedlungsökologie und des Leitfadens zum ökologischen Ausgleich. Aus Sicht der ZPP sollte jedoch geprüft werden, ob die Einführung der Grünflächenziffer von 25 % von den zwei «Gemeindegebieten mit hohem Grünanteil» auf weitere bzw. das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet werden kann.

→ *Siehe auch Anliegen 1 (Ausweitung «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil») der öffentlichen Auflage.*

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Zur Wahrung des Erscheinungsbilds wird der Art. 29 Abs. 2 BZO ergänzt. Statt der Ausweitung des «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil» soll die Grünflächenziffer künftig in der gesamten Wohnzone W2/25 zur Anwendung kommen. Zudem werden im Art. 29 Abs. 2 BZO Ausnahmetatbestände definiert, die eine Abweichung von der Grünflächenziffer ermöglichen und der Begriff «in der Regel» wird entfernt.

3 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 zu den Planvorlagen äussern und schriftliche Einwendungen machen. Insgesamt sind 8 Einwendungen innerhalb der Frist eingegangen. Sämtliche Einwendungen werden nachfolgend aufgeführt und auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei einer positiven Bewertung fliessen sie in die Revisionsvorlage mit ein.

Abgelehnte Anliegen sind gemäss Art. 7 PBG in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit der Nutzungsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Redaktionelle Hinweise

Zusätzlich zu den aufgeführten Einwendungen wurden vereinzelte redaktionelle Hinweise eingebracht. Diese sind in die überarbeitete Fassung eingeflossen.

3.1 Zonenplan

1) Ausweitung «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil»

Anliegen von Nr. 4

Die Antragstellergemeinschaft beantragt die Erweiterung des Perimeters «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil» auf das gesamte Gebiet Chapf.

- ➔ Siehe auch Anliegen 4 (Bau- und Zonenordnung – W2/25b) der öffentlichen Auflage.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt

Begründung

Um das durchgrünte Erscheinungsbild und damit auch die Wohnqualität im Gebiet Chapf (Wohnzone mit geringer baulicher Dichte) zu erhalten, wird Art. 29 Abs. 2 BZO ergänzt. Anstelle der geforderten Ausweitung des «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil» (Definition gemäss kommunaler Richtplanung) soll die Grünflächenziffer künftig in der gesamten Wohnzone W2/25 zur Anwendung kommen.

2) Verzicht zur Ausscheidung «Wald»

Anliegen von Nr. 6

Gemäss dem/der Antragsteller/in ist auf die Ausscheidung des nördlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 2240 mit einer Fläche von 1'754 m² als Wald zu verzichten und die genannte Fläche in eine Wohnzone W2/25 umzuzonen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Grundsätzlich handelt es sich beim Wald um eine kantonale Nutzungszone, die nicht durch die Gemeinde ausgeschieden werden kann. Die rechtskräftigen Waldflächen können dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) entnommen werden.

Der Kanton hat auf dem Gemeindegebiet von Zumikon die kantonalen und regionalen Nutzungszone inklusive der Waldgrenzen überprüft und mit Beschluss vom 5. Februar 2024 festgesetzt. Die Unterlagen lagen öffentlich auf. Begehren betreffend Zuweisung des entsprechenden Teilgebiets von einem Waldareal zu einer Nutzungszone (Bauzone) hätten im Rahmen dieses Verfahrens eingebracht und geprüft werden müssen.

Kapitel 1.1 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV legt fest, dass diese Teilrevision der Nutzungsplanung die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Regelung des Mehrwertausgleichs (MAG) bezweckt. Bei der für dieses Grundstück ausgewiesenen Anpassung im Zonenplan handelt es sich lediglich um eine Nachführung und technische Bereinigung der Darstellung ohne materielle Auswirkungen.

3.2 Bau- und Zonenordnung

1) Verzicht auf die Anpassung der Gebäudehöhe im Art. 17 BZO

Anliegen von Nr. 1

Der/die Antragssteller/in beabsichtigt, ein Einfamilienhaus in der Wohnzone W2/25 altershalber in den nächsten Jahren zu ersetzen. Mit der bisherigen Gebäudehöhe von 11.50 m wäre ein Neubau mit Attikageschoss, sprich 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse möglich. Mit der neuen Bauordnung, sprich einer Gebäudehöhe von 9.20 m, wären nur noch 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss möglich. Somit wäre die Erstellung eines Neubaus mit Attikageschoss gegenüber der Erstellung eines Neubaus mit Schrägdach massiv benachteiligt. Im Sinne des verdichteten Bauens ist es für den/die Antragssteller/in nicht nachvollziehbar, warum Einschränkungen bezüglich der Gebäudehöhe vorgenommen werden und dadurch das verdichtete Bauen eingeschränkt wird.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

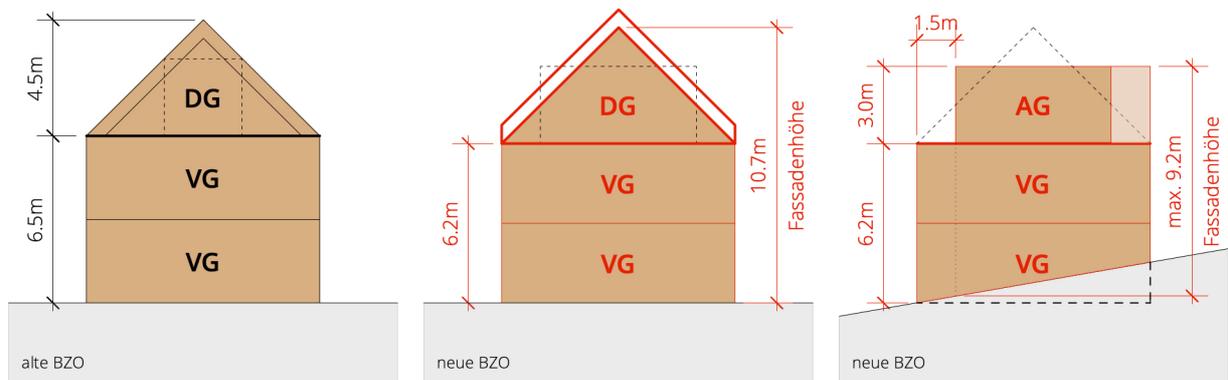
Begründung

Die vorliegende Teilrevision der Gemeinde Zumikon sieht keine Verdichtungsmassnahmen vor, da gemäss Kapitel 3 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV ausreichende Nutzungsreserven nachgewiesen wurden. Die gesetzlich vorgeschriebene Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt unter dem Grundsatz, das heutige Erscheinungsbild zu bewahren. Die Antragstellergemeinschaft (siehe Antrag 3 «Einführung der Zone W2/25b») unterstützt dieses Vorhaben.

Die Anpassung des Höhenmasses um 30 cm ergibt sich aufgrund der neuen Messweise, die neu auf die Konstruktion anstatt auf die Aussenhaut abzielt und damit «höhere» Bauten ermöglichen würde. Die zusätzlich vorgenommene Differenzierung zwischen Schräg- und Flachdächern ergibt sich ebenfalls aufgrund der neuen Begrifflichkeiten.

Die Ausführungen zu den Höhenangaben gemäss dem/der Antragssteller/in können nicht nachvollzogen werden. Bisher belief sich die Gebäudehöhe (6.50 m) + Firsthöhe (4.50 m) für die Wohnzone W2/25 auf 11.0 m und nicht auf 11.50 m. Die neu giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern wird entsprechend um die 30 cm von 11.0 m auf 10.7 m reduziert. Im Sinne der Gleichbehandlung werden auch die giebelseitigen Fassadenhöhen für Attikageschosse um 30 cm reduziert. Die Problematik liegt darin, dass die geltenden Bestimmungen irreführend sind, da bereits heute in der W2/25 keine zwei Dach- bzw. Attikageschosse umsetzbar sind (vgl. nachfolgende Skizze).

In Zumikon war bis zur Gesamtrevision 2018 in den Wohnzonen nur ein Dachgeschoss zulässig und es war nicht beabsichtigt, diese Vorschrift anzupassen. 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. Diese Diskrepanz führte bei Bauwilligen teilweise zu Unverständnis und wird daher korrigiert.



2) Verzicht auf die Anpassung der Gebäudelänge im Art. 17 BZO

Anliegen von Nr. 2

Der/die Antragssteller/in beabsichtigt die Erstellung eines Neubaus. Aufgrund der Bereinigung der Gebäudelänge von ehem. 35 m auf 25 m entspricht das Bauvorhaben bereits nicht mehr den künftigen baurechtlichen Vorschriften. Gemäss dem/der Antragsteller/in hat die Reduktion der Gebäudelänge negative Auswirkungen auf die Belichtung der Grundrisse.

Anliegen von Nr. 5

Der/die Antragssteller/in beantragt, auf die Reduktion der Gesamt-/ Gebäudelänge von 35 auf 25 m der Wohnzone W2/25 zu verzichten. Gemäss Antragsteller/in habe sich die liberale Bauordnung bewährt und eine Abweichung zur Grundhaltung sei nicht notwendig. Es sei zu bedenken, dass die Beschränkung einfach zu höheren anstatt länglichen Bauten führe, damit die Bauvorhaben wirtschaftlich bleiben.

Anliegen von Nr. 7

Der/die Antragssteller/in beantragt, auf die Reduktion der maximalen Gebäudelänge in der Zone W2/25 von 35 auf 25 m sowie in der Zone W2/35 von 35 auf 30 m zu verzichten und an den entsprechenden maximalen Gebäudelängen von je 35 m festzuhalten. Für den/die Antragssteller/in ist die Begründung gemäss Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV nicht überzeugend. Die Reduktion der Gebäudelänge führe zu einer erheblichen Beschränkung der Bebaubarkeit, ohne dass Punkto Begrünung ein Mehrwert geschaffen werden könne.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Teilrevision verfolgt die Gemeinde das Ziel, das gewachsene Erscheinungsbild der Zonen durch Anpassungen der Grundmasse zu erhalten. Die Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage zeigen, dass die Stossrichtungen begrüsst werden (vgl. Anliegen der Antragstellergemeinschaft «Einführung der Zone W2/25b»).

Die Reduktion der Gebäudelängen trägt dazu bei, das bestehende Erscheinungsbild zu bewahren. Wie in Kapitel 5.7 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV veranschaulicht, liegt die Mehrzahl der Gebäudelängen bei rund 25 m. Die Bedenken, dass dies zu einer Zunahme an höheren Gebäuden führt, sind unbegründet, da die aktuellen Bauvorhaben diese Grenze bereits weitgehend ausschöpfen.

Auch mit der vorgenommenen Anpassung verbleiben genügend Spielräume, um die zonengemässe Ausnutzungsziffer zu konsumieren. Dies bekräftigen die analysierten Nutzungsvorschriften in den Nachbargemeinden, in denen in den locker bebauten Wohnzonen Gebäudelängen zwischen 20 und 25 m einzuhalten sind.

3) Einführung der Zone W2/25b Anliegen von Nr. 4

Die Antragstellergemeinschaft beantragt zur Wahrung des Charakters im Chapf die Senkung der Grundmasse, da in einer zweigeschossigen Wohnzone de facto fünfgeschossige Häuser durch die bestehende Regelung ermöglicht werden. Sie beantragt die Einführung einer W2/25b für das Gebiet Chapf mit folgenden Grundmassen:

Gültige Fassung						Neue Fassung						Vorgeschlagene Fassung																							
2.4 Wohnzonen												2.4 Wohnzonen												2.4 Wohnzonen											
Art. 17 Grundmasse												Art. 17 Grundmasse												Art. 17 Grundmasse											
		W2/25	W2/35	W2/40	W2/60			W2/25	W2/35	W2/40	W2/60			W2/25 a	W2/25 b	W2/35	W2/40	W2/60																	
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %	Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %	Ausnutzungsziffer	max.	25 %	25 %	35 %	40 %	60 %																	
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	2																	
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	2	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	2	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	1	2	2	2																	
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	1	-	1	1	1																	
Gebäudehöhe	max.	6.50 m	7.00 m	7.50 m	8.10 m	Fassadenhöhe (generelles Mass) *	max.	6.20 m	6.70 m	7.20 m	7.80 m	Fassadenhöhe (generelles Mass) *	max.	6.20	5.50	6.70 m	7.20 m	7.80 m																	
Firsthöhe	max.	4.50 m	5 m	6 m	6 m	Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	max.	10.7 m	11.7 m	13.2 m	13.8 m	Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	max.	10.7	9.50	11.7 m	13.2 m	13.8 m																	
						Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	max.	9.20 m	9.70 m	10.2 m	10.8 m	Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	max.	9.20	8.50	9.70 m	10.2 m	10.8 m																	
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m	Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m	35 m	Gebäudelänge	max.	25 m	25 m	30 m	35 m	35 m																	
Grosser Grenzabstand	min.	10 m	9 m	9 m	9 m	Grosser Grundabstand	min.	10 m	9 m	9 m	9 m	Grosser Grundabstand	min.	10 m	12 m	9 m	9 m	9 m																	
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m																	

* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

Die jetzige Regelung verleite Immobilieninvestmentfirmen im grossen Stil dazu, Grundstücke zu kaufen und möglichst gewinnbringend zu veräussern. Die Investmentfirmen besitzen gemäss der Antragstellergemeinschaft wenig bis keinerlei Interesse, sich an den nachhaltigen Zielen der Gemeinde oder einer nachhaltigen Entwicklung in der gebauten Substanz zu beteiligen, sondern bestreben lediglich die maximale Ausnutzung und den gewinnbringendsten Verkauf der erstellten Immobilien. Durch die Anpassung der Grundmasse können das Gebiet Chapf besser gewahrt und Verdichtungen an geeigneteren Lagen in der Gemeinde ermöglicht werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Mit der vorliegenden Teilrevision beabsichtigt die Gemeinde die Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbilds in den Zonen, die mit der Anpassung der Grundmasse einhergeht. Dieses Vorhaben wird durch die Antragstellergemeinschaft befürwortet. Für die Gemeinde kann durch die Anpassung der Grundmasse (Reduktion Gebäudelänge) bereits eine ausreichende Wahrung der Körnigkeit erzielt werden. In der überarbeiteten Fassung ist zudem, wie beantragt, eine Korrektur der zulässigen Anzahl Dachgeschosse vorgesehen. Weiter wird die Anwendung der Grünflächenziffer auf die Zone W2/25 ausgedehnt. Weitere Anpassungen führen gegenüber dem Ist-Zustand zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit und zudem zu zahlreichen in Zukunft rechtswidrigen Bauten. Von einer Verschärfung gemäss der Antragstellergemeinschaft wird daher abgesehen.

4) Verzicht auf die Einschränkung von Dachaufbauten in Zentrumszone

Anliegen von Nr. 3

Die Vorgabe der maximalen Breite von Dachaufbauten gemäss Teilrevision vom 1.3.2017 des § 292 PBG soll generell oder aber zumindest in der Zentrumszone nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Dachaufbauten sollen 1/2 der betroffenen Fassadenlänge messen dürfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bisher kamen in Zumikon die Vorgaben gemäss PBG (in der Fassung bis zum 28. Februar 2017) zur Anwendung, wonach Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen.

Mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gilt für die Gemeinde künftig das PBG in der Fassung ab 1. März 2017. Wo die Bau- und Zonenordnung (BZO) nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten demnach neu insgesamt nicht breiter als die Hälfte – bisher nicht mehr als ein Drittel – der betreffenden Fassadenlänge sein.

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes im Gemeindegebiet ergänzt die Gemeinde die BZO, um Dachaufbauten weiterhin auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge zu beschränken.

5) Formulierung «bei erreichter Vollgeschosshöhe»

Anliegen von Nr. 8

Der/die Antragssteller/in beantragt die Prüfung des Zusatzes «bei erreichter Vollgeschosshöhe» aus dem Art. 17 BZO. Gemäss dem/der Antragssteller/in führe dies aufgrund der Hanglage zu unbefriedigenden Lösungen, da vielerorts die max. Vollgeschosshöhe nicht erreicht werden kann.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Regelung «bei erreichter Vollgeschosshöhe» wird auch in anderen Gemeinden angewendet und die in Zumikon damit verbundene Praxis wurde durch Gerichtsentscheide (BRGE II Nr. 0073/2022) im Grundsatz bestätigt.

Das Anliegen wurde im Rahmen der Überarbeitung geprüft und es wurde festgestellt, dass diese etwas 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. Im Gegenzug wird die Fläche anrechenbarer Räume in Untergeschossen auf 50 % beschränkt.