

Privater Gestaltungsplan Chirchbüel

## ERLÄUTERNDER BERICHT

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Antrag Gemeindeversammlung  
(Beschluss Gemeinderat 25. Januar 2021)



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

**Auftraggeber**

Gemeinde Zumikon  
Thomas Eiermann

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG  
Luca Imoberdorf, Reto Wild

**Titelbild**

Visualisierung Siegerprojekt, GWJ Architektur und S2L Landschaftsarchitekten

<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Verfahren und Bestandteile	5
	<b>2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
	2.1 Richtplanung	6
	2.2 Nutzungsplanung	8
	2.3 Umwelt	14
	2.4 Erschliessung, Ver- und Entsorgung	17
	<b>3 INVESTORENWETTBEWERB</b>	<b>18</b>
	<b>4 RICHTPROJEKT</b>	<b>19</b>
	4.1 Städtebau	19
	4.2 Freiraum	20
	4.3 Erschliessung und Parkierung	21
	<b>5 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN</b>	<b>22</b>
	5.1 Allgemeine Bestimmungen	22
	5.2 Gestaltung	23
	5.3 Bebauung	23
	5.4 Nutzung	25
	5.5 Freiraum	25
	5.6 Verkehrserschliessung und Parkierung	26
	5.7 Umwelt	27
	5.8 Versorgung und Entsorgung	28
	5.9 Schlussbestimmungen	28
	<b>6 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG</b>	<b>29</b>
	6.1 Umsetzung der Richtplanung	29
	6.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	30
	6.3 Fazit	31
	<b>7 MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>32</b>
	7.1 Öffentliche Auflage	32
	7.2 Anhörung	35
	7.3 Kantonale Vorprüfung	37

**Beilagen**

- Richtprojekt, GWJ Architektur und S2L Landschaftsarchitekten, 2. Dezember 2020
- Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 3. Dezember 2020

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Die Gemeinde Zumikon hat einen Investorenwettbewerb zum Finden eines Bauträgers und einer ortsbaulich guten und attraktiven Überbauung durchgeführt (siehe auch Kapitel 3).

Auf dem Areal soll eine Überbauung realisiert werden,

- in welcher junge Erwachsene und Familien dauerhaft preisgünstig wohnen können,
- welche namentlich bezüglich Wohnungsgrundrissen, Wohnhygiene, Energie und ortsbaulicher Eingliederung qualitativ hochstehend ist und
- welche städtebaulich überzeugt und eine zeitgemässe Architektur aufweist.

Das Areal mit einer Grösse von rund 6'700 m<sup>2</sup> liegt in der Zentrumszone Z75 und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

### Ziel

Das aus dem Investorenwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt (Weben) wurde von den Büros GWJ Architektur und S2L Landschaftsarchitekten entworfen. Dieses wird durch die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans planungsrechtlich gesichert.

Luftbild Planungsperimeter  
Quelle: bing.com/maps



## 1.2 Verfahren und Bestandteile

### Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff PBG).

Mit einem Gestaltungsplan wird die Baurechtsnehmerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen und betrieblichen Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Zumikon.

### Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

### Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der private Gestaltungsplan Chirchbüel den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan





Im kantonalen Richtplan ist die bestehende Hochleistungsstrasse (Forchstrasse) südlich entlang des Perimeters vermerkt. Nördlich verläuft der Schmalspurtunnel (Forchbahn) entlang des Perimeters.

Ausschnitt kantonalen Richtplan  
(GP-Perimeter rot eingekreist)

#### Siedlung

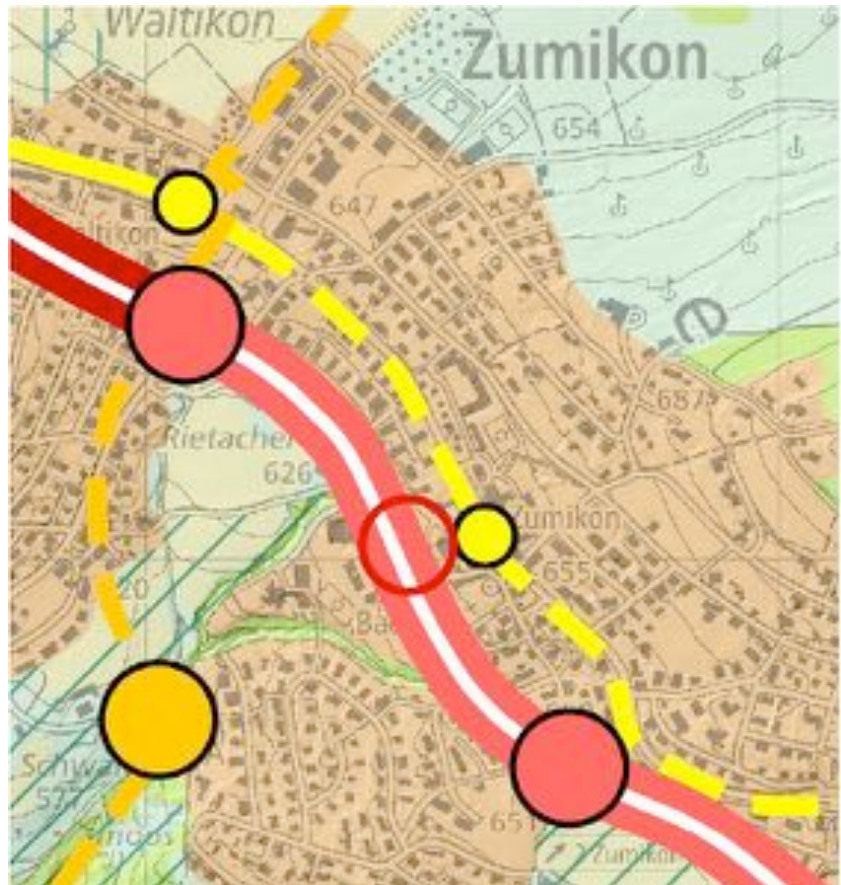
bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet Schutzwürdiges Ortsbild

#### Verkehr

bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Schmalspurbahn Station / Haltestelle

#### Versorgung, Entsorgung

bestehend	geplant	
		Unterwerk
		Kabelleitung








## Regionaler Richtplan



























Im regionalen Richtplan ist das Areal als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Dies entspricht einer minimalen baulichen Dichte von  $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (Baumassenziffer).

Ausschnitt regionaler Richtplan Pfannenstil, Karte Siedlung und Landschaft  
(GP-Perimeter rot eingekreist)

Siedlung		Region		
Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte
				Arbeitsplatzgebiet



Ausschnitt regionaler Richtplan Pfannenstil, Karte Verkehr  
(GP-Perimeter rot eingekreist)

Verkehr		Region		
Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Hochleistungsstrasse
				Verbindungsstrasse
				Anschluss
				Parkierungsanlage
				Radweg
				Reitweg
				Fuss- / Wanderweg
				Schmalspurtunnel / Tramtunnel
				Station / Haltestelle



Ausschnitt regionaler Richtplan Pfannenstil, Karte Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen (GP-Perimeter rot eingekreist)



## Kommunaler Richtplan

Die Entwicklungsstrategie von Zumikon wurde sinngemäss im kommunalen Richtplan behördenverbindlich umgesetzt. Im kommunalen Richtplan ist der Planungsperimeter Teil des Gebiets Dorfstrasse, für welches "zentrumnahes Wohnen" ermöglicht werden soll. Die Gemeindeversammlung hat das Gebiet Chirchbüel bewusst nicht dem "Zentrumsgebiet", sondern dem "Zentrumsnahen Wohnen" zugeschlagen, und es wurden keine lokalisierten Aussagen zur Nutzweise gemacht. Die geforderte Quartiererneuerung im Dorfkern soll durch Anreizsysteme (Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne) vorangetrieben werden.

## 2.2 Nutzungsplanung

### Bau- und Zonenordnung

Das Areal liegt in der Zentrumszone Z75 mit Gestaltungsplanpflicht.

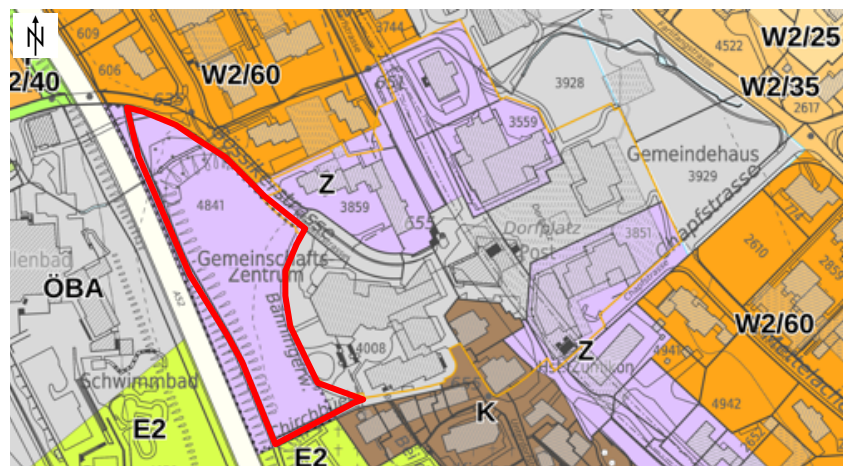
Ausschnitt Zonenplan  
(GP-Perimeter rot)

#### Kommunale Zonen

- Kernzone (K)
- Zweigeschossige Wohnzone (W2/35)
- Zweigeschossige Wohnzone (W2/40)
- Zweigeschossige Wohnzone (W2/60)
- Zentrumszone (Z75)
- Zone für öffentliche Bauten (ÖBA)
- Erholungszonen (E1, E2)

#### Überlagernde Festlegungen

- Gestaltungsplanpflicht



Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde im Dorfkern die Zentrumszone im Sinne der Entwicklungsstrategie der Gemeinde gegen die Forchstrasse hin erweitert.



Die bestehende Freihaltezone wurde zur Zentrumszone Z75 umgezont. Das Instrument der Zentrumszone wurde gewählt, weil diese von der Dichtebestimmung her passend ist (alle Bereiche um den Dorfplatz sind diesem Zonentyp zugeordnet). Die Nutzweise wurde bewusst offen gelassen. Das neu eingezonte Grundstück wurde mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht Dorfzentrum West

Gemäss Bauordnung soll in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht im Dorfzentrum eine gute Einordnung der Überbauung an der exponierten Lage (Kernzone Dorf) sichergestellt werden. Es soll ein funktionaler Bezug zum Dorfplatz und zu den angrenzenden Nutzungen geschaffen und zudem ein hochwertiger Grünraumanteil erhalten werden. Der Schulhausbach soll in die Überbauung integriert und ein entsprechender Gewässerraum ausgeschieden werden. Es ist ein Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte (Lärmschutz) und der Vorgaben der Störfallvorsorge zu erbringen.

Regelung im Gestaltungsplan

Eine besonders gute Gesamtwirkung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung wird in den Bestimmungen festgehalten. Es wird zudem ein funktionaler Bezug zum Dorfplatz geschaffen und ein hochwertiger Grünraumanteil erhalten. Zudem wird der Schulhausbach in die Überbauung integriert und der entsprechende Gewässerraum wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren ausgeschieden. Die Planungswerte (Lärmschutz) und die Vorgaben der Störfallverordnung werden eingehalten.

Grundmasse Z75  
(Art. 15 BZO)

Für die Zentrumszone Z75 gelten die folgenden Grundmasse:

- Ausnützungsziffer max. 75 %
- Vollgeschosse max. 3
- Anrechenbare Dachgeschosse  
bei erreichter Vollgeschossezahl max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse  
bei erreichter Vollgeschossezahl max. 1
- Gebäudehöhe max. 11.5 m
- Gesamthöhe max. 14.5 m
- Gesamtlänge max. 40 m
- Grenzabstand min. 5 m

Regelung im Gestaltungsplan

Die im Gestaltungsplan festgelegten Gesamthöhen übersteuern die zonengemässen Regelungen zur Anzahl der zulässigen Geschosse, die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche ersetzt die Ausnützungsziffer.

Ebenso wird die zulässige Stellung der Bauten über die im Situationsplan ausgewiesenen Baubereiche definiert.

Gesamtnutzfläche  
(Art. 28 BZO)

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Regelung im Gestaltungsplan

Die Bestimmung gilt auch im Gestaltungsplangebiet.

Begrünung  
(Art. 29 BZO)

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" befinden, müssen in der Regel mindestens 25 % der massgeblichen Grünfläche begrünen.

Regelung im Gestaltungsplan

Der Planungserimeter liegt nicht im Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil.

Abgrabungen  
Untergeschosse  
(Art. 30 BZO)

Der gewachsene Boden darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1.00 m abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.

Regelung im Gestaltungsplan

Das Mass für Abgrabungen gemäss der BZO wird durch die Festlegung im Gestaltung übersteuert.

Attikageschosse  
(Art. 31 BZO)

Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittstelle zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss der Beschreibung im vorherigen Abschnitt

Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Regelung im Gestaltungsplan

Die Ausgestaltung der Geschosse ist innerhalb der definierten Gesamthöhe frei.

Strassenabstand  
(Art. 32 BZO)

Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.

Regelung im Gestaltungsplan

Die Bestimmung gilt auch im Gestaltungsplangebiet.

Bauweise  
(Art. 33 BZO)

In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Regelung im Gestaltungsplan

Die im Situationsplan festgelegten Baubereiche und die einzuhaltenen Zwischenräume übersteuern die Festlegungen der geschlossenen Bauweise.

Besondere Gebäude  
(Art. 34 BZO)

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65 m<sup>2</sup> oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

Regelung im Gestaltungsplan

Die Bestimmung gilt auch im Gestaltungsplangebiet.

Verkehrsbaulinien

Es bestehen rechtskräftige Baulinien entlang den angrenzenden Strassen (Gössikerstrasse und Forchstrasse).

Regelung im Gestaltungsplan

Die Baulinien bleiben bestehen. Die im Situationsplan definierten Baubereiche überschreiten diese nicht.

Abstände  
Abstand von Verkehrsanlagen

Der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen wird gemäss § 264 Abs. 1 PBG in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt.

Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1.5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG).

Grenzabstand  
(Art. 15 BZO)

Der Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken hat in der Zentrumszone mindestens 5 m zu betragen. Die Gebäudelänge ist auf max. 40 m beschränkt.

Der Mehrhöhenzuschlag orientiert sich an der Regelbauweise: Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind die Abstände gemäss § 260 Abs. 2 PBG um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassade (§ 260 Abs. 3 PBG).

Die BZO macht – abgesehen vom Strassenabstand gemäss Art. 32 BZO – keine Angaben zum Grenzabstand von unterirdischen Gebäuden. In der Folge kommt § 269 PBG zur Anwendung, wonach unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften unterliegen.

Der Grenzabstand gilt in Anlehnung an § 270 Abs. 2 PBG ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16.5 m.

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270 Abs. 3) PBG.

Gebäudeabstände

Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat gemäss § 271 PBG ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitigen nötigen Grenzabstände zu entsprechen.

Über den durch Verkehrsbaulinien gesicherten Raum wird kein Gebäudeabstand gemessen, ausser wenn eine Neubaute über die betreffende Linie hinausgestellt wird (§ 272 PBG).

Die BZO macht keine Vorgaben zum Gebäudeabstand von besonderen Gebäuden (vgl. Art. 34 BZO) und übersteuert damit die kantonalen Vorgaben nach § 273 PBG nicht.

Regelung im Gestaltungsplan

Die kantonalen Abstandsvorschriften werden im Gestaltungsplan durch die Festlegung der Baubereiche übersteuert.



Gebäudehöhe  
(Art. 15 BZO)

Die Bau- und Zonenordnung legt sowohl die maximale Anzahl Voll- und Dachgeschosse als auch die maximale Gebäude- und Gesamthöhe fest. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe durch die Verkehrsbaulinien bestimmt. Entscheidend ist gemäss 278 Abs. 1 PBG das geringere Mass.

Gebäudehöhe aufgrund Baulinie

Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden (§ 279 Abs. 2 PBG). Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m (§ 278 Abs. 2 PBG).

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m (§ 278 Abs. 3 PBG).

Regelung im Gestaltungsplan

Die kommunalen und kantonalen Vorgaben zur Gebäudehöhe werden durch die Festlegung einer Gesamthöhe pro Baubereich (Höhenkote in m ü. M.) im Gestaltungsplan übersteuert.

Parkierung  
(Art. 26 BZO)

Die Parkierung richtet sich nach der aktuellen Regelung zu den Fahrzeugabstellplätzen gem. Art. 26 BZO.

Für die Bewohnenden beläuft sich der Normbedarf für PW-Parkplätze auf 1 PP/Wohnung oder 1 PP/100 m<sup>2</sup> GNF (die Bauherrschaft kann den für sie günstigeren Wert wählen). Hinzu kommt je 1 PP/4 Wohnungen für Besucher.

Regelung im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird eine Reduktion der Anzahl Parkplätze auf minimal 20 ermöglicht. Mittels Mobilitätskonzept wird diese Vorgabe qualitativ gesichert. Es dürfen nicht mehr Abstellplätze als die Minimalzahl gemäss BZO realisiert werden.

## 2.3 Umwelt

### Öffentliche Gewässer

Im Perimeter des Gestaltungsplans verläuft der Schulhausbach (öffentliches Gewässer Nr. 2.2). Aufgrund des vom Bund angepassten Gewässerschutzgesetzes im Jahr 2011 sind die Kantone dazu angehalten, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen Gewässerraum festzulegen und diesen vor Überbauung zu schützen. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, gilt eine restriktive bundesrechtliche Übergangsbestimmung.

Mit Inkrafttreten der revidierten Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) am 1. Januar 2017 ist eine Gewässerraumfestlegung neu auch unabhängig eines nutzungsplanerischen Verfahrens in einem vereinfachten Verfahren möglich.

Die Gewässerraumfestlegung am Schulhausbach erfolgt parallel zur Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans Chirchbüel durch die HO-LINGER AG im Rahmen des vereinfachten Verfahrens. Solange die Gemeinde den Gewässerraum nicht festgelegt hat, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Artikel 41 c Abs. 1 und 2 GSchV auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 9.1 m. In diesem Bereich dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

Da bis zum Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens kein rechtskräftiger Gewässerraum vorliegt, werden die Baubereiche ausserhalb des Uferstreifens entsprechend den oben genannten strengeren Übergangsbestimmungen positioniert.

### Lärm

Das Planungsgebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Es gelten die Planungswerte (PW) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Bei Wohnungen, die eine knappe Überschreitung aufweisen, kann gemäss Praxis der Fachstelle Lärmschutz (FALS) für maximal einen Drittel der Wohnräume pro Wohneinheit eine Ausnahme beantragt werden. Diese Wohnungen müssen über einen ruhigen Aussenbereich verfügen, dessen Belastung den Planungswert der ES II am Tag nicht überschreitet.

Hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrt als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV sind ebenfalls die Planungswerte einzuhalten (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)).

### Boden

Das Gebiet ist nicht durch Altlasten beeinträchtigt und liegt nicht im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.

**Klima**

Gemäss Klimakarte herrscht heute rund um den Planungsperimeter tagsüber eine starke bis sehr starke Wärmebelastung (mittlere PET bis zu 38.8 °C). Nachts ist das Gebiet nicht belastet (mittlere Temperatur bis ca. 16.4 °C). Die Grünfläche selbst weist tagsüber eine sehr geringe Aufenthaltsqualität auf (mittlere PET 37.4 °C) und verfügt nachts nur über eine geringe bioklimatische Bedeutung.

Der Perimeter liegt nicht innerhalb einer Kaltluftleitbahn und nicht im Kaltluftwirkbereich.

Mit der Überbauung der heutigen Wiesenfläche wird die Wärmebelastung unweigerlich zunehmen. Mit einer intensiven Begrünung des Daches, Fassadenbegrünungen, grosszügigen Baumpflanzungen sowie einer minimalen Unterkellerung werden im Rahmen des Projekts jedoch Massnahmen getroffen, um die Wärmebelastung auch mit der Überbauung des Areals möglichst klein zu halten.

Kaltluftleitbahnen und Hauptströmungsrichtungen, 4 Uhr

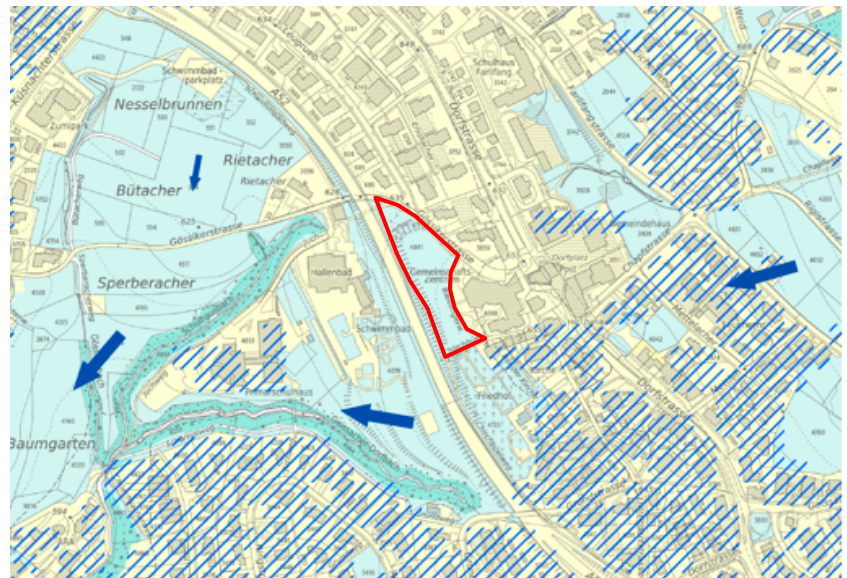
- Kaltluftleitbahnen
- ↑ klein
- ↑ mittel
- ↑ gross
- /// Kaltluftwirkbereich

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Bioklimatische Bedeutung, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

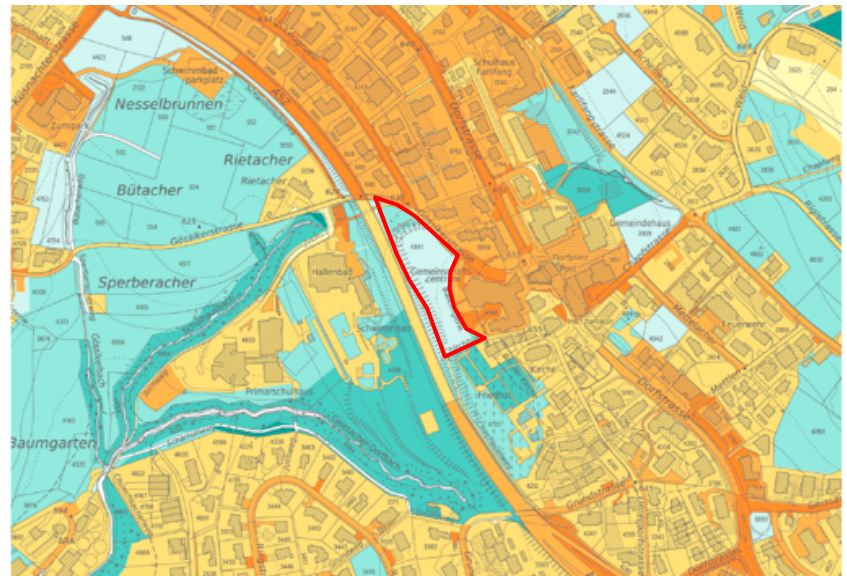


Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- stark
- sehr stark
- extrem



Aufenthaltsqualität von Grünflächen, 14 Uhr

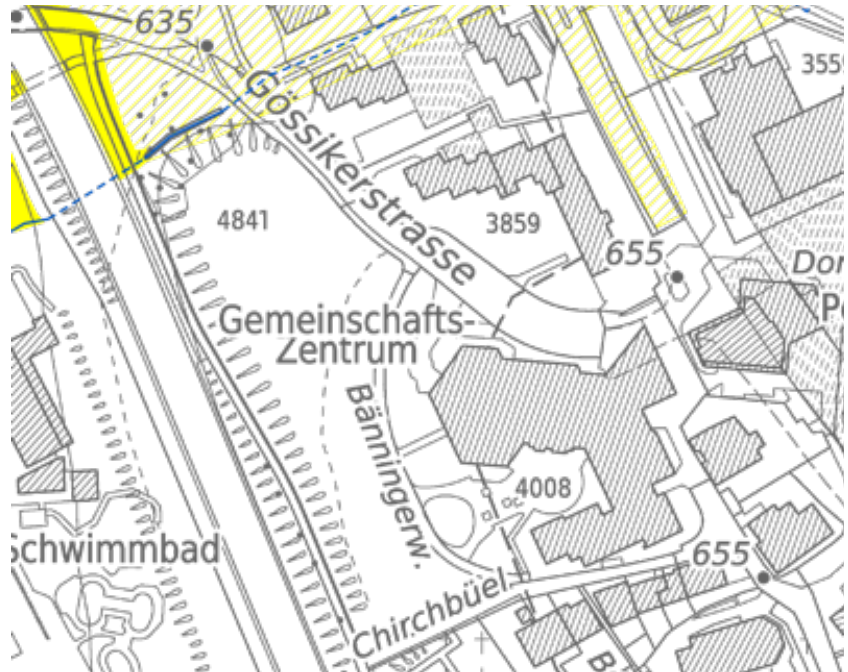
- sehr gering
- gering
- mässig
- hoch



## Naturgefahren

Im nördlichen Bereich zwischen der Forchautobahn und der Unterführung Gössikerstrasse besteht eine geringe bzw. Restgefährdung (Hinweisbereich) durch den Schulhausbach.

-  geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)








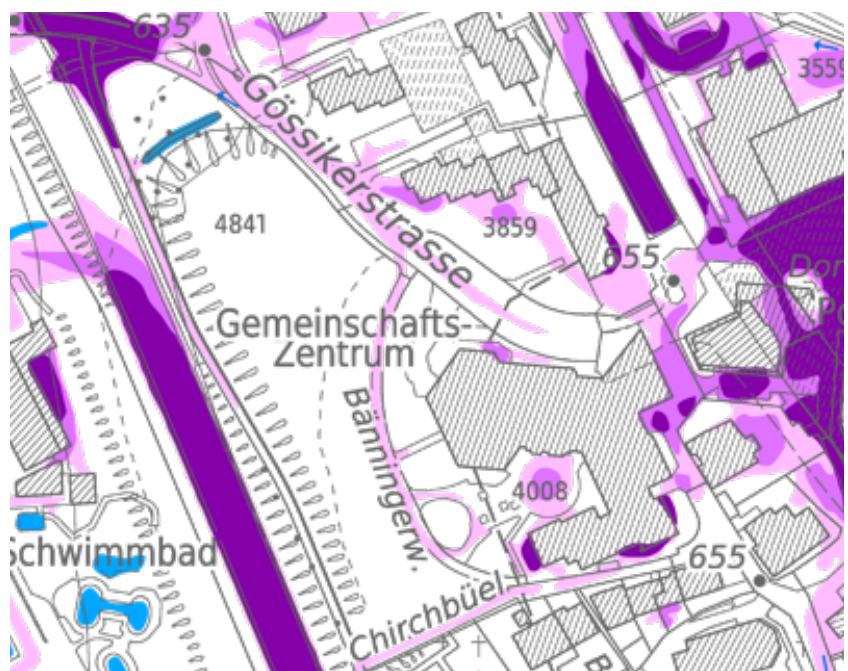
## Störfallvorsorge

Das Areal liegt nicht im Konsultationsbereich für Durchgangsstrassen.

## Oberflächenabfluss

Innerhalb des Planungsperimeters sind Flächen mit Oberflächenabfluss ausgeschieden. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden nicht unmittelbar abfließt. Diesen Flächen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

-   $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in [m]
-   $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in [m]
-   $0.25 \leq h$  Fliesstiefe in [m]
-  Gletscher
-  Gewässer





## 2.4 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

### Verkehr

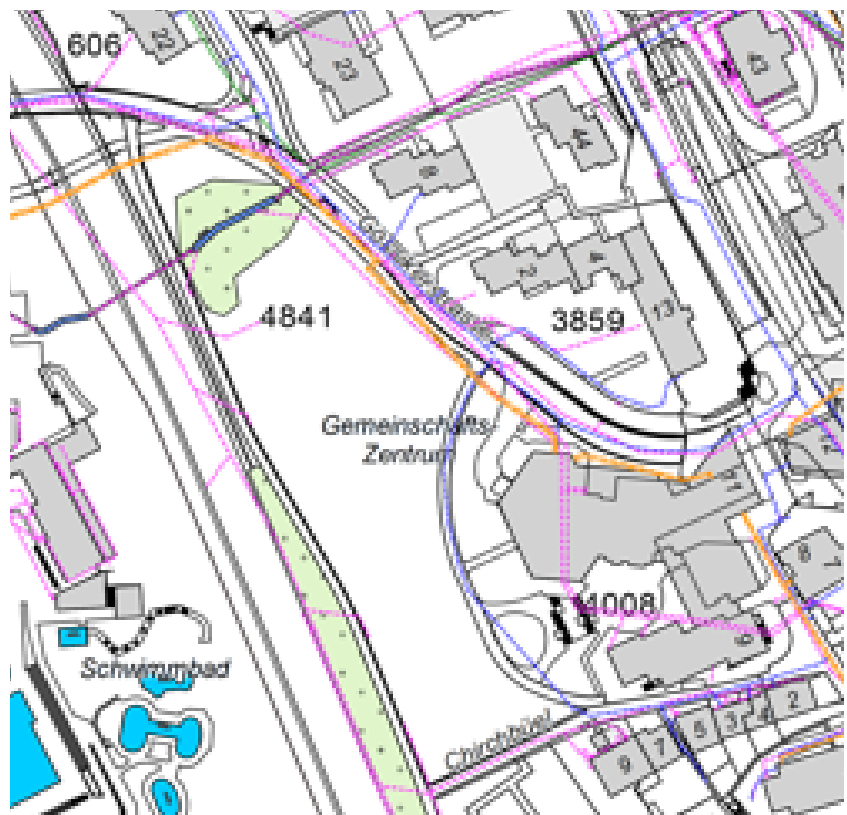
Das Gebiet ist über die genügend ausgebaute Gössikerstrasse erreichbar und damit feinerschlossen.

### Werkleitungen

Das Planungsgebiet ist heute mit Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungen erschlossen. Zudem verläuft entlang der Gössikerstrasse eine Fernwärme-Trasse.

Infolge der geplanten höheren Ausnützung sind allfällige Kapazitätserhöhungen aller Werkleitungen zu prüfen. Das Tiefbauamt Zumikon und die Telekom sind für die weitere Planung frühzeitig miteinzubeziehen.

Auszug Leitungskataster



### Entwässerung

Für das Entwässerungssystem ist die generelle Entwässerungsplanung (GEP) massgebend.

Für den südöstlichen Teil des Planungsgebiets wird eine Versickerungseignung für kleinere Objekte vermutet, was jedoch im Einzelfall nachgewiesen werden muss.

### 3 INVESTORENWETTBEWERB

#### Verfahren

Zur Erlangung von Vorschlägen für ein überzeugendes Gesamtkonzept wurde ein öffentlich ausgeschriebenes Präqualifikationsverfahren durchgeführt. Das Preisgericht hat fünf qualifizierte Teams zur Teilnahme eingeladen.

#### Beurteilungsgremium

Das Preisgericht setzte sich aus unabhängigen Fachexperten und Vertretern der Gemeinde Zumikon zusammen:

Sachpreisrichter  
(stimmberechtigt)

- Marc Bohnenblust, Vorsteher Hochbau (Vorsitz)
- Jürg Eberhard, Gemeindepräsident
- André Hartmann, Vorsteher Finanzen
- Thomas Epprecht, Vorsteher Sicherheit und Liegenschaften

Fachpreisrichter  
(stimmberechtigt)

- Thomas Eiermann, Architekt, Leiter Hochbau Zumikon
- Christian Wegenstein, Architekt
- Marianne Dutli Derron, Architektin
- Dieter Bachmann, Architekt
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt

Experten  
(nicht stimmberechtigt)

- Thomas Gastberger, FALS Kanton Zürich (Lärmschutz)
- Stefan Stauber, FALS Kanton Zürich (Lärmschutz)
- Walter Oertle, Leiter Liegenschaften Zumikon (Wirtschaftlichkeit)
- Fabrizio Vetter, Projektleiter Liegenschaften Zumikon (Wirtschaftlichkeit)

#### Siegerprojekt

Von den eingereichten Projektvorschlägen hat das Preisgericht der Gemeinde Zumikon einstimmig das Projekt "Weben" der Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten in Zusammenarbeit mit GWJ Architektur AG, S2L Landschaftsarchitekten GmbH und Halter AG zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

Das zum Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt wird im Folgenden näher beschrieben.

## 4 RICHTPROJEKT

### 4.1 Städtebau

#### Lage

Das Projekt liegt an landschaftlich exponierter Hanglage im Übergang zwischen kompakter Dorfstruktur und locker bebauter Siedlungslandschaft. Die Setzung der drei Gebäude schafft einen klaren Übergang zwischen der lärmexponierten Südwest-Seite, die von der Weit-sicht in die grüne Kulturlandschaft profitiert, und der heterogenen und lebendigen Nordost-Seite, die als parkartiger Quartierfreiraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad fungiert. Zwei Lücken zwischen den drei Gebäuden schaffen die nötige Durchlässigkeit und ermöglichen den Blick in die westliche Richtung.

#### Beispielgrundrisse



Die drei Gebäudevolumen integrieren sich in das Ortsbild, reagieren städtebaulich auf die Zäsur der Autobahn und öffnen sich zum bestehenden Dorfplatz hin.

Der Kopfbau – architektonisch abschliessend wirkendes Bauelement der Siedlung – wird nach der Belegung beziehungsweise nach dem Start der polyvalenten Nutzung durch zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner zum wichtigen, verbindenden Glied des "Ober- und Unterdorfs".

Durch die Ausrichtung der Wohnnutzungen entstehen immissionsarme Räume (Lärm, Abgase) mit einer erlebbaren Baukultur und Ästhetik.

Die Fassadenkulisse zum Dorfplatz schafft über die Gebäudehöhe, die Balkone und die Oberfläche einen Bezug zu den bestehenden Gebäuden in der direkten Umgebung. Die Leichtkonstruktionen der Balkonelemente werden ebenfalls aus Holz gehalten, strahlen eine Leichtigkeit, Wärme und Transparenz aus. Sie bieten die Möglichkeit der Bepflanzung durch Kletterpflanzen oder eine individuelle Bepflanzung.

## 4.2 Freiraum

### Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept beruht auf der Grundidee, einen grosszügigen Freiraum zu schaffen, der die öffentliche Wegverbindung und den gemeinschaftlichen Siedlungsfreiraum zu einer zusammenhängenden und einheitlichen Weg-Platz-Figur bündelt und diesen an die bestehende Dorfstruktur anschliesst. Die Wohnüberbauung wird somit als städtebauliches und freiräumliches Bindeglied begriffen, welches die übergeordnete öffentliche Verbindung zwischen dem östlich angrenzenden Dorfzentrum mit Freizeitzentrum und Dorfplatz und dem westlich gelegenen Ensemble mit Bad Juch und Schule Zumikon sicherstellt. Ziel ist der Erhalt und die Weiterschreibung des ortstypischen landschaftlichen Charakters, welcher in Form einer öffentlichen Parklandschaft die Neubauten umschliesst und mit neuen, urbanen Freiraumangeboten im Wohnumfeld ergänzt wird.

Ansicht des parkartigen Freiraums



Auf der Nordost-Seite wird der bestehende Bänningerweg gegen Westen verlegt und mit den gemeinschaftlichen Freiräumen gebündelt. So entsteht nicht nur eine grosse zusammenhängende Wiese und ein verbesserter Bewegungsfluss, sondern eine zusammenhängende, leicht abfallende und terrassierte Freiraumzone, die vielseitig und flexibel genutzt werden kann. Topografisch gegliedert in eine Abfolge von Wegen und kleinen Plätzen, lebt diese "Quartier-Enfilade" von der räumlichen und funktionalen Dichte der genossenschaftlichen Siedlung und dient als Erschliessungsraum, Treffpunkt, Spielplatz sowie gemeinschaftlicher Aussenraum für alle Bewohner/innen. Die Flächen zeichnen sich durch einen durchgängig mineralischen Charakter aus, wobei Wege und Zugänge in Festkies und die chaussierten Plätze in losem Kies gehalten sind. Dieser mineralische Charakter weckt nicht den Eindruck einer abgeschlossenen Gestaltung, sondern lädt zum Mitgestalten, Verändern und Einnehmen ein.



Durch die einfache Gestaltungssprache innerhalb der Einheit entstehen unterschiedlich grosse Nischen, die verschiedenartig genutzt und bespielt werden können. Diese stehen in direktem Bezug zum Innenraum und können von Kindern fürs Spielen, von Jugendlichen zum Verweilen, von Erwachsenen als Rückzugsorte und von Allen als Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität genutzt werden. Durch die vor- und zurückspringende Balkonstruktur wird eine subtile Filterzone zwischen den gemeinschaftlichen Freiräumen am Gebäude und der öffentlichen Wegverbindung geschaffen. Die Ästhetik dieser Zone beruht nicht auf einem speziellen Design, sondern auf seiner lebendigen Stimmung und seiner Wandelbarkeit. Das System ermöglicht eine Ausgestaltung zusammen mit den Bewohner/-innen, ist aber auch langfristig veränderbar. Dies bildet die Grundlage für eine möglichst hohe Identifikation jedes einzelnen Bewohners mit dem Ort und der Gemeinschaft. Gleichzeitig sind diese Flächen aufgrund des tiefen Versiegelungsgrades von hoher Bedeutung für die Stadtökologie und das Mikroklima. Die umfliessende Wiesentopografie wird als extensive Blumenwiese erhalten und mit zusätzlichen Bäumen ergänzt. Durch Mahd und eine punktuelle Bepflanzung mit Mobiliar wird sie – temporär oder permanent – zur parkartigen Spielwiese oder zum Schlittelhang.

Auf der Südwest-Seite wird der bestehende, steile Hangverlauf weitestgehend erhalten, jedoch ausgelichtet. Mit der gezielten Ausdünnung des dichten Gehölzgürtels werden Blickachsen und Sichtbezüge freigespielt und inszeniert, gleichzeitig erfährt die Böschung als wilde, extensive Blumenwiese eine ökologische Aufwertung.

Auf der Nordseite wird der dichte Baumbestand beim Schulhausbach vollumfänglich erhalten. Im Sinne eines "Abenteuerwaldes" dient er als kleiner, intimer Park für Kinder und Jugendliche.

### **4.3 Erschliessung und Parkierung**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Gössikerstrasse.

Über eine Rampe wird die Tiefgarage direkt ab der Gössikerstrasse erschlossen. Diese bietet 21 PW-Abstellplätze. Ebenfalls direkt ab der Gössikerstrasse werden bis zu fünf oberirdische Besucherparkplätze erschlossen.

#### **Langsamverkehr**

Die Gebäudevolumen öffnen sich zum bestehenden Dorfplatz hin und verbinden die Siedlung über attraktive Wege mit dem Dorf und mit allen Nahversorgungs- und soziokulturellen Angeboten der Gemeinde. Dadurch wird die neue Siedlung schnell zum Teil und Selbstverständnis von Zumikon.

## 5 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Ziele

Ziff. 1.1

Die Überbauung des Gestaltungsplanperimeters erfordert durch die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht die vorgängige Festsetzung eines Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionsfähige Wohnüberbauung geschaffen wird.

#### Bestandteile

Ziff. 1.2

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Gemeinde Zumikon und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden im Erläuterungsbericht integriert und die Behörden sowie die Gemeindeversammlung entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

#### Geltungsbereich

Ziff. 1.3

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 4841, welches sich im Alleineigentum der Gemeinde Zumikon befindet und eine Fläche von insgesamt 6'673 m<sup>2</sup> aufweist.

#### Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 1.4

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden in erster Linie Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für die Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das Merkblatt "Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon" massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht. Es werden die bisherigen Baurechtsbegriffe der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

Bei künftigen Änderungen der BZO ist zu prüfen, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

## 5.2 Gestaltung

### Anforderungen

Ziff. 2.1

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "sehr gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan und das aus einem qualifizierten Konkurrenzverfahren hervorgegangene Richtprojekt bilden eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten sehr guten Gesamtwirkung. Die umfassende Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung gemäss § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

In Art. 3 BZO ist die ortsbauliche Grundhaltung umschrieben, die von der Baubehörde festgelegten Gestaltungskriterien sind zu beachten.

### Richtprojekt

Ziff. 2.2

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von GWJ Architektur AG/S2L Landschaftsarchitekten GmbH. Dieses zeigt auf, wie die Wohnüberbauung gestaltet wird. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere bezüglich kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Freiräumen, Erschliessung und Lärmschutz. Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

## 5.3 Bebauung

### Baubereiche

Ziff. 3.1

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt.

Zusätzlich zu den Baubereichen werden zwei Zwischenräume ausgewiesen, um zwei Gebäudedurchgänge sicherzustellen. Ausserdem sind die betroffenen Fassadenteile ausgewiesen, entlang welchen Vorbauten und Balkone auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig sind.

### Gesamthöhe/Geschosse und bauliche Dichte

Ziff. 3.2

Der Gestaltungsplan lässt gegenüber der Bau- und Zonenordnung keine dichtere Bauweise zu. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen insgesamt 7'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden.

Beschränkungen der Gesamthöhe aufgrund der Baulinien sind nicht zu beachten und die Geschosszahl ist frei.

### Gebäudelänge

Ziff. 3.3

Die Gebäudelänge ist innerhalb der bezeichneten Baubereiche ebenfalls frei.

### **Technische Aufbauten**

Ziff. 3.4

Technische Aufbauten sind auch über der maximal zulässigen Gesamthöhe (maximal 1.5 m) zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, ist bei technischer Machbarkeit anzustreben, sämtliche technischen Aufbauten als Einheit zu gestalten (z.B. Ummantelung, gebündelte Anordnung).

### **Dachgestaltung**

Ziff. 3.5

Sämtliche Dächer sind als Flachdächer auszugestalten und – soweit diese nicht als Terrasse genutzt sind – zu begrünen.

### **Fassadengestaltung**

Ziff. 3.6

Das als Sockel ausgestaltete Erdgeschoss, die auskragenden Balkone an der Ostfassade sowie die entlang der Westfassade geplanten Blumenfenster wurden von der Fachjury und der Gemeinde als wichtige innen- sowie aussenräumliche Qualitäten beurteilt und werden daher im Gestaltungsplan als wichtige Gestaltungselemente als verbindlich erklärt.

### **Unterirdische Gebäude**

Ziff. 3.7

Unterirdische Gebäude sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 2.5 m überragen, sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche, mit Ausnahme des Verkehrsbaulinienbereichs, zulässig. Sie haben jedoch auf die geplanten Bäume sowie auf bestehende und zu planende Werkleitungskorridore Rücksicht zu nehmen.

### **Besondere Gebäude**

Ziff. 3.8

Wie auch die unterirdischen Gebäude, sind einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

### **Gewachsener Boden**

Ziff. 3.9

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Der Gestaltungsplan definiert diesen daher für die Baubereiche mittels Höhenlinien.

### **Terrainveränderungen**

Ziff. 3.10

Terrainveränderungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2.5 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezugänge und Zufahrten.

## 5.4 Nutzung

### **Nutzweise**

Ziff. 4.1

Auf dem Areal sind gemäss Richtprojekt vorwiegend Wohnungen geplant. Der Mindestwohnanteil beträgt 90 %.

### **Preisgünstiger Wohnungsbau**

Ziff. 4.2

Die Gemeinde verfolgt mit der Entwicklung des Areals das Ziel, eine Überbauung zu realisieren, in welcher junge Erwachsene und Familien dauerhaft preisgünstig wohnen können. Die Wohnungen sind daher nach dem Grundsatz des preisgünstigen Wohnungsbaus (Kostenmiete) zu vermieten.

## 5.5 Freiraum

### **Grundsatz**

Ziff. 5.1

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung gemäss dem Merkblatt "Leitfaden ökologischer Ausgleich" der Gemeinde Zumikon geschaffen wird. Dieser Leitfaden zeigt Möglichkeiten zur Freiraumgestaltung hinsichtlich der Zielarten und deren Lebensräume auf.

### **Offene Grünflächen**

Ziff. 5.2

Das Freiraumkonzept ordnet die Gestaltungsvorhaben der einzelnen Teilbereiche, also der offenen Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege und der Parkierung. Zudem werden die Bepflanzung und Materialisierung konkretisiert.

### **Befestigte/chaussierte Flächen**

Ziff. 5.3

Die öffentlich zugänglichen Freiräume mit dem Platz der Genossenschaft und den befestigten/chaussierten Flächen dienen den Genossenschaftsbewohnern sowie Besuchern als attraktive Aufenthaltsräume. Der Platz der Genossenschaft bildet das Zentrum des Aussenraums der Überbauung. Er soll durch eine Ausstattung mit wenigen Materialien und eine grosszügige Wirkung eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellen.

### **Bepflanzung**

Ziff. 5.4

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Auch hier ist der "Leitfaden ökologischer Ausgleich" der Gemeinde Zumikon anzuwenden.

## 5.6 Verkehrserschliessung und Parkierung

### Zu- und Wegfahrt

Ziff. 6.1

Die Zufahrt zu den innerhalb des Perimeters gelegenen unterirdischen Abstellplätzen erfolgt ab der Gössikerstrasse. Es sind die notwendigen Sichtweiten gemäss VSS-Norm SN 640 273a einzuhalten.

### Notzufahrt

Ziff. 6.2

Die befestigten/chaussierten Flächen dienen zugleich als Notzufahrt zu den Wohnbauten.

### Öffentliche Fuss- und Veloverbindung

Ziff. 6.3

Um die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit zu gewährleisten, wird eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung definiert. Der Bestand und die Rechte am Weg zugunsten der Öffentlichkeit sind im Grundbuch einzutragen.

### Veloabstellplätze

Ziff. 6.4

Aufgrund der zentrumsnahen Lage wird dem Veloverkehr eine bedeutende Rolle zugeschrieben. Entsprechend ist sicherzustellen, dass genügend Veloabstellplätze realisiert werden und mindestens die Abstellplätze für die Bewohner vor Witterungseinflüssen geschützt sind. Zudem sollen für diese Vorrichtungen zum Schutz vor Diebstahl und eine angemessene Anzahl an Ladevorrichtungen für Elektrovelos installiert werden.

### Motorradabstellplätze

Ziff. 6.5

Auch Motorradabstellplätze sollen errichtet werden. Hierbei sollen mindestens 10 % der für Personenwagen realisierten Abstellplätze erstellt werden.

### Autoabstellplätze

Ziff. 6.6

Das Richtprojekt sieht die Realisierung von insgesamt 26 Autoabstellplätzen vor:

- 19 Abstellplätze für Bewohner
- 5 Abstellplätze für Besucher
- 2 Abstellplätze für Carsharing

Die geringe Anzahl Autoabstellplätze lässt sich durch das bereits vorhandene Parkangebot im näheren Umfeld, die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die zu erwartende Kostenersparnis begründen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird daher ein gegenüber der Regelung gemäss Art. 26 BZO reduziertes Minimum von 20 Abstellplätzen festgelegt. Die Minimalwerte gemäss Art. 26 und 27 BZO gelten zudem als Maximalwerte.

Diese sind mehrheitlich unterirdisch zu realisieren, mit Ausnahme der im Situationsplan vermerkten Aussenparkplätze für Besucher und Carsharing.



## **Mobilitätskonzept**

Ziff. 6.7

Das Verkehrsaufkommen soll möglichst gering gehalten werden und die Verkehrsmittelwahl in Richtung Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Velo- und Fussverkehrs beeinflusst werden. Die Anzahl der Autoabstellplätze soll daher gegenüber den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung reduziert werden.

Dazu ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das Aussagen zu den folgenden Bereichen umfasst:

- Ziele
- Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
- Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
- Informationen/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs sowie alternativer motorisierter Verkehrsmittel (Carsharing, Elektromobilität)
- Anzahl (in Abhängigkeit der Nutzungsintensität), Lage und Ausstattung von Abstellplätzen für Motorräder und Velos
- Monitoring
- Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden

Das Mobilitätskonzept ist formeller Bestandteil der Baubewilligung.

## **5.7 Umwelt**

### **Nachhaltigkeit**

Ziff. 7.1

Es soll eine Wohnüberbauung realisiert werden, welche in energie-sparender Bauweise erstellt wird und deren Ausrüstung einen vorbildlich geringen Energiebedarf verlangt.

### **Energie**

Ziff. 7.2

Zwar soll die Wohnüberbauung energetisch hochwertig und den heutigen Standards entsprechend realisiert werden, jedoch wird aus Kostengründen auf eine Zertifizierung verzichtet.

### **Lärmempfindlichkeitsstufe**

Ziff. 7.3

Das Gestaltungsplangebiet wurde 2018 eingezont. Es handelt sich somit um eine neue Bauzone, für welche gemäss Art. 29 LSV die Planungswerte gelten. Dem Areal ist gemäss Zonenplan die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen. Es gilt ein minimaler Wohnanteil von 90 %, die Zuweisung zur ES II ist somit nutzungskonform.

### **Lärmschutzanlagen**

Ziff. 7.4

Die teilweise vor dem Areal verlaufende bestehende Lärmschutzwand befindet sich auf Höhe der Forchstrasse und hat damit hinsichtlich des zur Strasse hin erhöhten Gestaltungsplanperimeters fast keine Schutzwirkung.

Der Lärmschutz ist somit vollständig über die Auslegung der Wohnungsgrundrisse und die Setzung der Kubaturen zu gewährleisten.

## **Hochwasserschutz**

Ziff. 7.5

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Durch eine bauliche Verdichtung wird gleichzeitig das Schadenpotenzial erhöht. Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen.

Im Rahmen des Baugesuchs ist in einem Gebäudeschutznachweis aufzuzeigen, dass der Schaden bei einer Überschwemmung nicht höher wäre als vor dem Neubau und dass Dritte nicht stärker gefährdet werden. Es ist nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind.

## **5.8 Versorgung und Entsorgung**

### **Entwässerung**

Ziff. 8.1

Gemäss Art. 7.2 des Gewässerschutzgesetzes ist die oberflächliche Versickerung die erste Priorität für die Entsorgung des Regenwassers. Sind die örtlichen Verhältnisse für eine Versickerung nicht vorhanden, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Die Zulässigkeit für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist gemäss der VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung zu prüfen.

### **Entsorgungsanlage**

Ziff. 8.2

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls der Überbauung ist eine zentrale Sammelstelle vorgesehen. Die genaue Platzierung hat in Abstimmung der Anordnung der restlichen Nutzungen zu erfolgen.

## **5.9 Schlussbestimmungen**

### **Inkrafttreten**

Ziff. 9.1

Der private Gestaltungsplan Chirchbüel schafft die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Gemeinde Zumikon als auch der Grundeigentümer erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger sind aufeinander abgestimmt.

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Gemeinde das Datum der Inkraftsetzung.

## 6 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

### 6.1 Umsetzung der Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan

Der Gestaltungsplan Chirchbüel setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen Richtplan für den Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" beschrieben ist, um:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- sozialräumliche Durchmischung fördern
- öffentliche Begegnungsräume schaffen
- unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

#### Regionaler Richtplan Pfannenstil

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans im Gebiet mit hoher baulicher Dichte, was bedeutet, dass eine Nutzungsdichte von mindestens 150–300 Personen/ha angestrebt wird. Für diese Gebiete sind zudem folgende Massnahmen gefordert:

- Steigerung der baulichen Dichte und der Nutzungsdichte und Transformation in qualitätsvolle, urbane Räume mittels gesamträumlichen, städtebaulichen Konzepten
- Kopplung der Innenentwicklung an ein angemessenes, vielfältiges Wohnraumangebot
- Abstimmung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr auf die Dichtestufen im betroffenen Gebiet

Der Gestaltungsplan berücksichtigt diese Ziele, indem zahlreiche und vielfältige Wohnungsangebote geschaffen werden. Zudem nimmt die Siedlung die Funktion eines öffentlich zugänglichen Freiraums auf, welcher sich zum Dorfzentrum hin orientiert.

#### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan übernimmt bezüglich Dichte und Funktion die Festlegungen der übergeordneten Richtplanung. Ergänzend wird das Gebiet des Gestaltungsplans Chirchbüel jedoch als "Schlüsselareal" bezeichnet. Schlüsselareale sind grössere, zusammenhängende und noch unüberbaute Grundstücke an gut erschlossener Lage im Bereich der Zentrumsgebiete. Für diese Areale werden massgeschneiderte Lösungen angestrebt.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt diese Ziele, da neben dem eigentlichen Verfahren des Investorenwettbewerbs auch durch das Instrument des Gestaltungsplans an sich die Entwicklung einer auf das Gebiet abgestimmten Lösung gewährleistet werden kann.

## 6.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

### Bauliche Ausnützung

Die Zentrumszone ist gemäss Bau- und Zonenordnung mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 75 % (inkl. Dach- und Untergeschoss ca. AZ 100 %) belegt. Die gemäss Richtprojekt vorgesehene Bebauung sieht eine maximale aGF von 7'000 m<sup>2</sup> (AZ ca. 100 %) vor. Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan realisierbare bauliche Dichte ist mit der Vorgabe für den Planungssperimeter gemäss regionalem Richtplan (Gebiet mit hoher baulicher Dichte) konform. Das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan Chirchbüel gewährleisten somit eine optimale und städtebaulich gut verträgliche Ausnützung des Planungsgebiets und tragen zu einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden bei.

### Nutzungsdichte

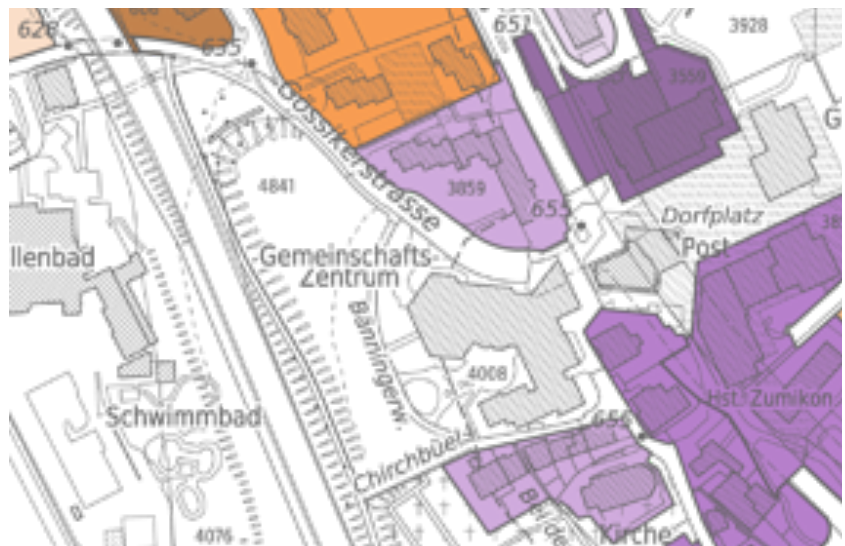
Gemäss der Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (maps.zh.ch) besteht im östlich des Gestaltungsplangebiets gelegenen Dorfzentrum sowie im nördlich angrenzenden Wohngebiet bereits heute eine relativ hohe Nutzungsdichte. Die nördlich gelegenen Wohngebiete weisen eine Nutzungsdichte von durchschnittlich 101 Personen/ha auf, wobei 93 davon Einwohner sind. Die östlich gelegenen Mischzonen im Dorfzentrum weisen eine durchschnittliche Nutzungsdichte von 127 Personen/ha auf, wobei aufgrund des Gewerbeanteils nur 70 Personen davon Einwohner Zumikons sind.

Mit dem Gestaltungsplan kann je nach Belegungsgrad der Wohnungen eine Nutzungsdichte von 160 bis 240 Personen/ha erreicht werden. Die Vorgaben zur Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan Pfannenstil werden somit erfüllt. Zudem wird mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans ein gut nutzbarer und qualitativ hochwertiger Freiraum gewährleistet. Dies ist wichtig, denn die Qualität der Freiraumgestaltung gewinnt mit zunehmender Dichte enorm an Bedeutung.

Auszug Quartieranalyse für Siedlungserneuerung  
(Quelle: maps.zh.ch)

#### Nutzungsdichte

Wohnzonen	Mischzonen
< 25	< 50
25 - 50	50 - 100
50 - 100	100 - 150
> 100	> 150



## 6.3 Fazit

### Anforderungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) an Nut- zungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt.
- Dem Grundsatz "massvoll entwickeln" innerhalb der urbanen Wohnlandschaft wird Rechnung getragen.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Schaffung eines hochwertigen Aussenraums, welcher im Hinblick auf die höhere Nutzungsdichte von grosser Bedeutung ist.
- Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund der gut erschlossenen Lage für die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan und der erlaubten Vielfalt und Anzahl an Wohneinheiten wird eine hohe Nutzungsdichte angestrebt.
- Die Gestaltungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Gestaltungsplanung basiert auf den übergeordneten Planungen und befolgt die Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung, welche auf einer Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet basiert.

### Gewinn für die Öffentlichkeit

Das Projekt bedeutet für die Gemeinde und deren Bevölkerung einen grossen Gewinn. Dabei sind insbesondere die folgenden Elemente hervorzuheben:

- Städtebauliche Fassung der exponierten Lage an der Forchautobahn, was dem angrenzenden Gemeindegebiet einen lärm-schutztechnischen Nutzen verschafft
- Schaffung von attraktiven, preisgünstigen Wohnflächen an gut erschlossener Lage
- Realisierung einer öffentlichen Fuss- und Veloverbindung über das Areal
- Öffentliche Aufenthaltsbereiche mit attraktiver Freiraumgestaltung
- Begrenzen von siedlungsbezogenem Mehrverkehr durch Begrenzung von Autoabstellplätzen für Bewohner und Besucher der Siedlung.

## 7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

### 7.1 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 30. Oktober 2020 bis 8. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen ein. Diese werden im Folgenden behandelt.

#### Antrag 1a

Bestimmungen Ziff. 3 Abs. 2

In der ersten Hälfte (Länge) des Baubereichs C vom Chirchbüel respektive Friedhof her gesehen, darf die Höhenkote die Höhe von 658.50 m ü. M. nicht überschreiten (Reduktion gegenüber vorgeschlagener Kote 661.00 m ü. M.).

Die vorgesehenen Gebäude sollen sich mit vier Vollgeschossen bis fast an den Chirchbüelweg bzw. zum Friedhof erstrecken. Diese Abmessungen nehmen zu wenig Rücksicht auf die optische Wirkung des "Chilehügel" und auf den Friedhof als Ruhestätte für Verstorbene und Gedächtnisstätte für die Angehörigen. Auch das geschützte Ortsbild des Chirchbüels wird dadurch beeinträchtigt. Mit der reduzierten Höhekote von 658.5 m ü. M. wird die Höhe der Baukörper in der ersten Hälfte des Baubereichs C um ein Geschoss reduziert.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wurde in einem Konkurrenzverfahren mit externen Fachleuten beurteilt. Gemäss dieser Beurteilung ist die vorgesehene Dichte und Gebäudehöhe mit dem in Art. 35a der Bau- und Zonenordnung festgelegten Ziel einer guten Einordnung der Überbauung an dieser exponierten Lage (Kernzone Dorf) vereinbar. Die Sicht auf die Kirche wurde von allen Himmelsrichtungen geprüft. Dabei wurde auch festgestellt, dass die dichte Begrünung entlang der Forchautobahn schon heute und auch künftig die Sicht auf die Kirche schmälert.

Visualisierung im Rahmen Konkurrenzverfahren mit Sicht von Westen





Sicht aus dem Gebiet Nesselbrunnen zur Kirche Zumikon  
(Quelle: google.maps)



Nachweis der Verträglichkeit der Silhouette der neuen Überbauung (auch in Bezug auf bestehende Bauten wie die Flarzhäuser)



Eine Reduktion der Gebäudehöhe und der damit zusammenhängende Verlust von preisgünstigem Wohnraum wird im Sinne des haushalterischen Umgangs mit dem an dieser zentralen Lage (Entwicklungsstrategie Zumikon) für diesen Zweck eingezonten Boden als nicht zweckmässig erachtet.

### Antrag 1b

Situationsplan, Baubereich C

Alternativ zur obigen Einwendung:

Sollte der obigen Einwendung nicht stattgegeben werden, ist der Baubereich C in seiner Länge um die Hälfte zu reduzieren, sodass er nicht mehr so nahe an den Friedhof heranreicht.

Will der private Bauherr die Geschossigkeit im Baubereich C nicht reduzieren und wird entsprechend nicht auf die Einwendung A eingetreten, muss die Einbettung in das Ortsbild mit einer anderen Massnahme erreicht werden. Dazu muss das Baufeld C in seiner Dimension reduziert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die vorgeschlagene Massnahme würde im Vergleich zum Antrag 1a eine noch viel einschneidendere Beschränkung der Wohnflächen bedeuten und damit dem gesetzten Ziel, der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für junge Familien, stark entgegenlaufen.

## Antrag 2

Ausarbeitung neue Vorlage

Das Bauvorhaben gemäss Gestaltungsplan ist nicht ortsverträglich und es ist daher abzulehnen. Es ist eine neue Vorlage auszuarbeiten.

1. Das Bauvorhaben widerspricht der vom Volk genehmigten Bauordnung bezüglich der "ortsbaulichen Grundhaltung" (Art. 3 BZO). Dazu sind bemerkenswerterweise im Anhörungsbericht Erörterungen weitestgehend unterlassen worden.
2. Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Chirchbüel von Zumikon (auf einem der drei besonderen Geländeerhebungen) und somit an exponierter und bauhistorisch bedeutsamer Lage. So ist die Kirche (samt Umfeld?) ein kantonales Denkmalschutzobjekt. Die Flarzhäuser mit den Adressen "Bei der Kirche" und "Chirchbüel bis Haus Nr. 9" sind provisorisch inventarisiert und zum Teil unter kommunalen Denkmalschutz gestellt. Das Gemeinschaftszentrum hatte auf diese Objekte bei dessen Erstellung entsprechend Rücksicht zu nehmen. Das Projekt musste vor der Baugenehmigung seinerzeit auf Geheiss der Kantonalen Denkmalpflege angepasst werden. Der vorliegende Gestaltungsplan nimmt darauf keinen Bezug.
3. Die Planungspflicht wurde zusammen mit der Bauordnungsrevisionsvorlage stipuliert. Das ist dann der Fall, wenn im entsprechenden Gebiet hierzu ein wesentliches öffentliches Interesse, zum Beispiel aus Gründen des Ortsbildschutzes, des Landschaftsschutzes oder des Aussichtsschutzes, vorliegt oder Immissionsgründe dies erheischen. Vorliegendenfalls sind alle vier Gründe erheblich. Aber leider ist der Aussichtsschutz aus dem Dorfplatzbereich ausgeblendet geblieben. Ebenso ist der Anblick des Chirchbüels wegen der 152 Meter langen und vier- bzw. fünfgeschossigen sogenannten "Staumauer" extrem beeinträchtigt. Daher kann ein solcher Gestaltungsplan nicht akzeptiert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

zum Punkt 1 und 2:

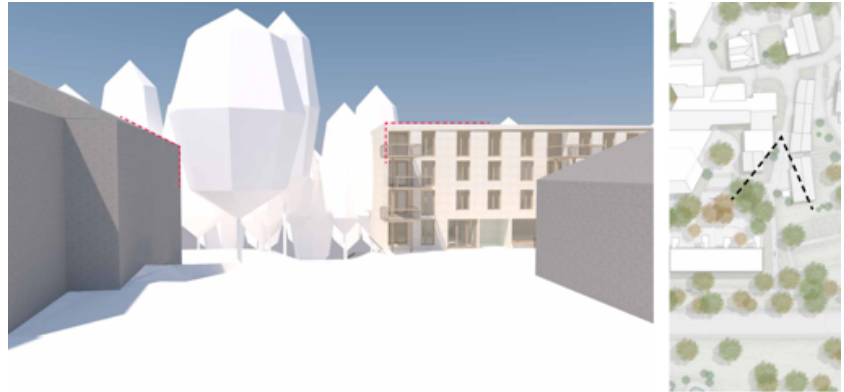
Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wurde in einem Konkurrenzverfahren mit externen Fachleuten beurteilt. Die Erfüllung der Anforderungen gemäss dem Art. 3 BZO und die in Art. 35a definierten Ziele für das Areal "Dorfzentrum West" war Teil der Aufgabe und der Beurteilung. Das Ergebnis ist im Kapitel 4 dieses Erläuterungsberichtes dargelegt.

Die Vorlage wurde den kantonalen Stellen zur Vorprüfung eingereicht. Diese haben bezüglich Denkmalschutzes keine Vorbehalte zum Umgang im Bereich des kantonalen Denkmalschutzobjektes Kirche hervorgebracht.

zum Punkt 3:

Gemäss dem Beurteilungsgremium sind die in Art. 35a BZO definierten Ziele für das Areal "Dorfzentrum West" mit dem vorliegenden Projekt erfüllt. Betreffend die Ansicht des Chirchhügels sind die Erläuterungen zum Antrag 1a zu beachten. Bezüglich der Aussicht vom Dorfplatzbereich erfolgte die Beurteilung ebenfalls aufgrund von Nachweisen der Projektverfasser.

Nachweis der Verträglichkeit der Silhouette der neuen Überbauung (auch in Bezug auf bestehende Bauten wie die Flarzhäuser)



## 7.2 Anhörung

**Planungsregion:  
Zürcher Planungsgruppe  
Pfannenstil (ZPP)**

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 stellt die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil fest, dass der private Gestaltungsplan "Chirchbuel" keinen regionalen Zielsetzungen oder Festlegungen widerspricht. Sie nimmt den Gestaltungsplanentwurf insgesamt zustimmend zur Kenntnis und wirft jedoch noch folgende Anregungen ein.

**Hinweis 1  
Gewerbeanteil**

Der private Gestaltungsplan sieht einen Mindestwohnanteil von 90 % vor. Die Region weist darauf hin, dass der Gestaltungsplanperimeter in einem Eignungsgebiet für Mischnutzung (regionaler Richtplan) liegt. Bei diesem besteht aufgrund der Voraussetzungen ein regionales Interesse an vermehrten und gesicherten Arbeitsplatznutzungen, um das im regionalen Richtplan formulierte Ziele einer Erhöhung der Arbeitsplätze in der Region zu erreichen. Im Rahmen von Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen sollen die Gemeinden prüfen, inwiefern eine gebietsweise Bezeichnung von Pflicht-Gewerbeanteilen oder eine weitergehende Erleichterung und Förderung gewerblicher Nutzungen innerhalb der bezeichneten Eignungsgebiete zweckmässig sind. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob eine solche Prüfung stattgefunden hat. Wir gehen davon aus, dass durch die Schwerpunktsetzung für dauerhaft preisgünstiges Wohnen die Förderung von Arbeitsplatznutzungen in diesem Gebiet keine Priorität hat.

Entscheid

Bereits im Mitwirkungsverfahren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde diese Frage geprüft und beschlossen, dass entsprechende Festlegungen (Zwang oder Anreize) in den meisten reinen Wohngebieten als nicht zielführend und auch als nicht erwünscht beurteilt werden. Das Gebiet Chirchbüel ist zwar der Zentrumszone zugeordnet (in Zumikon ist diese bewusst ohne die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils ausgestaltet), im Richtplan ist das Gebiet aber dem "Zentrumsnahen Wohnen" zugeordnet. Bei der Genehmigung der Nutzungsplanung hat das ARE denn auch der Gemeinde attestiert, dass die Entwicklungsstrategie – in welcher von Gewerbenutzung keine Rede war – stringent umgesetzt worden sei.

Im Rahmen des Wettbewerbs unter den Bauträgern wurde die Frage nochmals im Begleitgremium beraten. Es wurde jedoch als unrealistisch und vor allem auch als unerwünscht beurteilt, Gewerbe an dieser bezogen auf den Dorfplatz peripheren Lage anzusiedeln. Dies würde die grossen Anstrengungen der Gemeinde zur Belebung ihres Dorfplatzes unterlaufen. Im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens wird sicherlich ein Teil der Flächen als Arbeitsflächen genutzt werden, dies bedarf aber keiner Regelung im Gestaltungsplan. Mit dem minimalen Wohnanteil wird sichergestellt, dass das Gebiet auch tatsächlich dem preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

## **Hinweis 2 Energie**

Der Gestaltungsplan verlangt nach einer effizienten Energienutzung. Die Region weist darauf hin, dass der Gestaltungsplanperimeter in einem im regionalen Richtplan aufgrund hoher Wärmedichte bezeichneten Eignungsgebiet für Fernwärme liegt. Hier sollen die Gemeinden im Rahmen von Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen prüfen, ob ein Verweis auf eine mögliche Fernwärme zweckmässig ist. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob eine solche Prüfung stattgefunden hat.

Entscheid

Im Rahmen des Wettbewerbs unter den Bauträgern erfolgten die entsprechenden Abklärungen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist zurzeit aus Kapazitätsgründen nicht möglich, weshalb auf eine Regelung verzichtet wird.

## **Nachbargemeinden: Küsnacht**

Die Gemeinde Küsnacht hat mit Schreiben vom 5. Januar 2021 mitgeteilt, dass die Vorlage keine Wirkung gegenüber der Gemeinde Küsnacht entfaltet und deshalb auf eine Stellungnahme verzichtet wird.

### 7.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. Januar 2021 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Chirchbüel Stellung genommen.

Die Anträge und materiellen Hinweise werden nachfolgend behandelt und fliessen gegebenenfalls in die Vorlage ein.

#### Antrag 1 Gewerbeanteil

Die GP-Bestimmungen sind mit einem Artikel zu ergänzen, der einen Mindestgewerbeanteil von 20 % einfordert oder aber die Grundordnung ist anzupassen.

#### Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Im Vorprüfungsbericht wird in formeller Hinsicht die Rechtmässigkeit der Realisierung einer Wohnüberbauung mit 90% Wohnanteil in einer Zentrumszone angezweifelt. Inhaltlich wird der Verzicht auf einen Mindestgewerbeanteil – und damit die Zweckmässigkeit – dieses Vorhabens in Frage gestellt. Beide Anliegen missachten die richt- und nutzungsplanerische Ausgangslage und die Gemeindeautonomie.

#### a) Zonierung

Das Gestaltungsplangebiet Chirchbüel wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom März 2018 in Übereinstimmung mit dem gleichzeitig erlassenen kommunalen Richtplan zur Schaffung von «Zentrumsnahmen Wohnen» (Ziff. 2.3 des Richtplans) neu eingezont. Wie für die übrige Zentrumszone Z75 gemäss Art. 2.3 der Bauordnung wurden auch für diesen Bereich weder Höchst-, noch Mindestanteile für Wohnen oder Gewerbe festgelegt. Diese richt- und nutzungsplanerischen Festlegungen sind seit September 2019 rechtskräftig.

In der Zentrumszone gemäss § 52 Planungs- und Baugesetz (PBG) müssen von Gesetzes wegen nicht zwingend spezielle Nutzungsbestimmungen erlassen werden. Zur Realisierung der geplanten Wohnüberbauung ist eine Anpassung der Grundordnung deshalb nicht erforderlich. Mit dem Gestaltungsplan wird die konkret angestrebte Nutzung für diesen Teilbereich konkretisiert, was im planerischen Ermessen der Gemeinde liegt (Gemeindeautonomie) und deshalb im Prinzip rechtmässig ist. Die von der Genehmigungsbehörde ebenfalls zu prüfende Angemessenheit ergibt sich aus der breit diskutierten Entwicklungsstrategie für das gesamte Dorfzentrum und den daraus abgeleiteten Vorgaben des kommunalen Richtplans.

Entscheid

b) Konkrete Verhältnisse und Entwicklungsabsichten

Der Erhalt der Ladengeschäfte und die Vermietungssituation am Dorfplatz ist sehr angespannt. Verschiedene Geschäfte wie die Kleiderboutique sind verschwunden, ebenso die Sparkasse und der Forchbahnschalter. Anstelle des COOP, der sich auf den neuen Standort im Schwäntenmos konzentriert, konnte mit grossen Anstrengungen Aldi gewonnen werden. Ohne einen Grundversorger wäre der Dorfplatz nicht überlebensfähig. Die Bevölkerung will einen lebendigen Dorfplatz. Es wurde festgestellt, dass dieser ein insuläres Dasein fristet und ein zweiter Bebauungsgürtel fehlt. Dies war unter anderem auch der Auslöser für die Umzonung des Chirchbüels.

Gemäss Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan Chirchbüel zugrunde liegt, sind flexibel nutzbare (Gemeinschafts-)Flächen vorgesehen, die bei Bedarf von den Bewohnenden für Co-Working, Mittagstisch, Kinderbetreuung, Yogastudio usw. genutzt werden können. Zudem sind mit den Atelierwohnungen Mischformen zwischen Wohnen und Arbeiten mit stillem, kleinräumigem Gewerbe möglich (Praxis, Schneider-Atelier, Home-Office, Ich-AG etc.). Das Wohnen und die genannten, von der Bewohnerschaft genutzten, Nichtwohnflächen sollen aber ausdrücklich im Vordergrund stehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die genannten Gemeinschafts-, Betreuungs- und wohnbezogenen Arbeitsflächen an den Wohnanteil angerechnet werden; gemäss Richtprojekt umfassen diese Nutzungen in Form von 9 Wohnateliers sowie für Mittagstisch, gemeinschaftlich nutzbare Arbeitsräume u.ä. 20% (ca. 1'000 m<sup>2</sup>) der gesamten Nutzfläche. Die verbleibenden 10% für rein gewerbliche Nutzung als mögliche Ergänzung dazu ist ausreichend.

**Antrag 2**  
**Unterirdische Bauten**

Damit ein qualitätsvoller Aussenraum gewährleistet werden kann, ist Art. 3.7 dahingehend anzupassen, dass zur Ermöglichung eines langfristigen Baumbestandes eine ausreichende Überdeckung von unterirdischen Bauten gesichert ist (mind. 1.5 m).

Entscheid

Das Anliegen wird (in Art. 5.4 GP) berücksichtigt.

Gemäss Richtprojekt sind zwar im Bereich von Bäumen keine unterirdischen Bauten vorgesehen, mit der Regelung wird jedoch sichergestellt, dass auch bei allfälligen Projektänderungen das Wachstum der Bäume gewährleistet werden kann.



**Antrag 3  
Besondere Gebäude**

Im Art. 3.8 (allenfalls in Kombination mit dem Situationsplan) ist, um negative Auswirkungen auf den Aussenraum zu verhindern, hinsichtlich der Anzahl und Lage der Besonderen Gebäude eine Präzisierung vorzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

In Abstimmung auf Art. 34 BZO wird das Gesamtausmass der Besonderen Gebäude auf 5 % der massgeblichen Grundfläche begrenzt. Für die Beurteilung der Anordnung gelten die grundsätzlichen Anforderungen an den Freiraum gemäss Art. 5.1 GP.

**Antrag 4  
Auto-Abstellplätze**

In den Bestimmungen Art. 6.6 GP ist die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze zu definieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Im Gestaltungsplan Chirchbüel gelten, soweit keine abweichende Regelung getroffen wird, die Bestimmungen der BZO Zumikon. Die BZO kennt keine Maximalwerte für Abstellplätze.

Da aufgrund der zentralen Lage jedoch nur eine reduzierte Abstellplatzzahl realisiert werden soll, wird trotzdem eine begrenzende Bestimmung in den GP aufgenommen und Art. 6.6 Abs.1 GP wie folgt ergänzt: "Die Minimalwerte gemäss Art. 26 und 27 BZO gelten als Maximalwerte."

**Antrag 5  
Lärmschutz**

Die Bestimmung Art. 7.3 GP ist folgendermassen zu ersetzen: "Mindestens an den zur Belüftung eines Raumes notwendigen Fenstern darf der Pegel von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschritten werden".

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**Antrag 6  
Gewässerraum**

Der Baubereich A kann erst genehmigt werden, wenn der Gewässerraum am Schulhausbach rechtskräftig ist und den Baubereich A nicht tangiert. Der Gestaltungsplan ist dem AWEL vor der Genehmigung nochmals zur Prüfung vorzulegen.

Entscheid

Der Baubereich A wird soweit verkleinert, dass er die Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung einhält.

Die zuständige Sachbearbeiterin beim AWEL hat mit E-Mail vom 14. Dezember 2020 bestätigt, dass sie mit dem Eintrag des Uferstreifens im Situationsplan und der Verkleinerung von Baubereich A einverstanden ist. Der Baubereich A ist aus wasserbaulicher Sicht damit genehmigungsfähig. Es sind die entsprechenden Aussagen zum Uferstreifen in den Erläuternden Bericht aufzunehmen.

**Antrag 7  
Hochwasser**

Der Art. 7.5 GP ist wie folgt anzupassen: Die Grundeigentümer Bauherrschaft ist verpflichtet, ~~in den gefährdeten Bereichen~~ eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

Der Art. 7.5 GP ist zu streichen, falls es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Sonderrisiko-Objekt, da die Überbauung weder eine hohe Personenbelegung, sehr hohe Sachwerte oder ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die Umwelt aufweist oder wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung erbracht werden. Es liegen sowohl die Baubereiche wie auch die Hauszugänge und Tiefgarageneinfahrt ausserhalb des Hinweisbereiches "Restgefährdung". Zudem ist das Gelände vom Bach her steil ansteigend und eine Überflutung ausgeschlossen.

**Antrag 8  
Gewässerbeschriftung**

Der Schulhausbach ist im Situationsplan mit dem Namen und der Gewässernummer zu bezeichnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**Hinweis  
2. Vorprüfung**

Es wird empfohlen, den privaten Gestaltungsplan Chirchbüel zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Entscheid

Der Hinweis kann aufgrund des Terminplans nicht berücksichtigt werden. Mit den zuständigen Fachstellen sind die einzelnen Punkte beraten worden.