

GEMEINDEVERWALTUNG ZUMIKON	
Reg.	
E	22. Dez. 2020
Kopie an:	

ZPP Zürcher
Planungsgruppe
Pfannenstil

Christian Leisi
Sekretariat
Tel. 044 928 77 84

info@zpp.ch
www.zpp.ch

Goethestrasse 16
Postfach
8712 Stäfa

Gemeinderat Zumikon
Dorfplatz 1
8126 Zumikon

Stäfa, 21. Dezember 2020

Privater Gestaltungsplan «Chirchbüel» – Öffentliche Auflage und Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2020 unterbreiten Sie uns die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Chirchbüel» zur Anhörung. Die Vernehmlassung dauert bis zum 8. Januar 2021. Der Vorstand der ZPP hat das Geschäft an der Sitzung vom 17. Dezember 2020 beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Anlass und Zielsetzung

Das Areal zwischen dem Gemeinschaftszentrum Zumikon und der Forchstrasse soll überbaut werden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 6'673 m², befindet sich in der Zentrumszone Z75 und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das Grundstück im Baurecht zur Neuüberbauung insbesondere für junge Erwachsene und Familien abzugeben. Zudem strebt sie eine gute Einpassung der Neuüberbauung mit Bezug zum Ortszentrum von Zumikon an und verfolgt zeitgemässe Standards hinsichtlich Wohngrundrisse, Aussenraumgestaltung und Energieversorgung.

Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das aus dem Investorenwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt von GWJ Architektur und S2L Landschaftsarchitekten. Der private Gestaltungsplan «Chirchbüel» sichert die richtungsweisenden Inhalte des Projektes und ermöglicht gewisse Abweichungen zur Regelbauweise. Die im Gestaltungsplan festgelegten Gesamthöhen übersteuern die zonengemässen Regelungen zur Anzahl der zulässigen Geschosse und die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche ersetzt die Ausnützungsziffer. Der Gestaltungsplan «Chirchbüel» legt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 7'000 m² fest. Damit kann je nach Belegungsgrad der Wohnungen eine Nutzungsdichte von 160 bis 240 Personen/ha erreicht werden.

Beurteilung aus Sicht ZPP

Die ZPP prüfte die Vorlage unter dem regionalen Blickwinkel, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 19. Dezember 2018 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1267/2018).

Würdigung

Laut regionalen Richtplan soll im Pfannenstil ein ausgewogenes Wohnraumangebot angestrebt werden. Mit einem bedürfnisgerechten Wohnungsbau soll den Ansprüchen aller Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Die ZPP begrüsst daher den privaten Gestaltungsplan

«Chirchbüel» zur Sicherstellung eines preisgünstigen Wohnraumangebotes für junge Erwachsene und Familien als wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses regionalen Ziels.

Der private Gestaltungsplan «Chirchbüel» unterstützt weiter das regionale Ziel, die Siedlungsfreiräume qualitativ hochwertig und ökologisch wertvoll zu gestalten. Die Integration des Schulhausbaches in die Aussenraumgestaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Gemäss regionalem Richtplan wird im Gestaltungsplanperimeter eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Mit einer maximal anrechenbaren Geschossfläche von 7'000 m² (AZ ca. 100 %) erfüllt der Gestaltungsplan die regionale Vorgabe der angestrebten hohen baulichen Dichte.

Kommentare und Hinweise

1. Eignungsgebiet für Mischnutzung

Der private Gestaltungsplan «Chirchbüel» sieht einen Mindestwohnanteil von 90 % vor. Die Region weist darauf hin, dass der Gestaltungsplanperimeter in einem Eignungsgebiet für Mischnutzung liegt. Bei diesen 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.

2. Eignungsgebiet für Fernwärme

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.

Abschliessende Bemerkungen

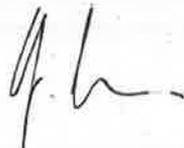
Der private Gestaltungsplan «Chirchbüel» widerspricht keinen regionalen Zielsetzungen oder Festlegungen. Die angebrachten Hinweise verweisen auf nutzbare Potenziale gemäss dem regionalen Richtplan. Wir danken für die sorgfältige Prüfung unserer Anregungen. Die Region nimmt den Gestaltungsplanentwurf insgesamt zustimmend zur Kenntnis.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg für die weiteren Verfahrensschritte.

Freundliche Grüsse

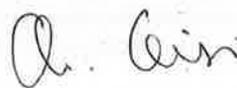
ZWECKVERBAND ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Sekretär



Christian Leisi