

Gemeinde Zumikon, Kanton Zürich

# Privater Gestaltungsplan «Dorfplatz 13»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 9. März 2023



#### Impressum

Auftraggeberin moyreal immobilien ag Kernserstrasse 15 CH-6056 Kägiswil

Vertreten durch

**UTO Real Estate Management AG (UTOREM)** Utoquai 49 CH-8008 Zürich

Auftragnehmerin

Planwerkstadt AG Raumplanung • Prozesse • Städtebau Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich www.planwerkstadt.ch +41 (0)44 456 20 10

Titelbild

Situationsplan Richtprojekt, Haltmeier Kister Architektur GmbH

Einleitungsbild

Foto vom Dorfplatz mit Blickrichtung Gestaltungsplangebiet, Planwerkstadt AG

Dokument

10336.02\_08\_230309\_Bericht\_47\_RPV.docx

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung				
	1.1	Anlass und Zielsetzung			
	1.2	Privater Gestaltungsplan	6		
	1.3	Beilagen / Grundlagen	ć		
2	Ausgangslage				
	2.1	Perimeter und Lage	-		
	2.2	Zentrumsplanung Zumikon Dorfplatz	8		
	2.3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	12		
	2.4	Erschliessung und Versorgung	16		
	2.5	Umwelt	17		
	2.6	Ausgleich planungsbedingte Vorteile	18		
3	Rich	ntprojekt	19		
4	Gestaltungsplan				
	4.1	Allgemeine Bestimmungen	25		
	4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	26		
	4.3	Freiraum	33		
	4.4	Gestaltung	37		
	4.5	Erschliessung und Parkierung	37		
	4.6	Umwelt	4.		
	4.7	Interessenabwägung	43		
5	Gestaltungsplanverfahren				
	5.1	Verfahrensablauf Gestaltungplan	45		
	5.2	Kantonale Vorprüfung	45		
	5.3	Anhörung	48		
	5.4	Öffentliche Auflage	48		



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die an den Dorfplatz angrenzende Liegenschaft Kat.-Nr. 3859 zwischen Dorfstrasse und Gössikerstrasse befindet sich im Privateigentum der moyreal immobilien ag. Die Parzelle ist gegenwärtig mit einem Mehrfamilienhaus aus den frühen 1960er Jahren bebaut. Die moyreal immobilien ag setzt sich für eine attraktive und lebenswerte Wohn- und Lebensumgebung ein und wird durch die UTO Real Estate Management AG (UTOREM) vertreten. Mit einem Ersatzneubau beabsichtigt die Grundeigentümerin die Erstellung einer neu konzipierten Überbauung mit kompakten und zeitgemässen Wohnungen mit Weitblick. Dabei wird im Erdgeschoss gegen den Dorfplatz eine publikumsorientierte Nutzung angeordnet.

2019 hat die Gemeinde Zumikon den Masterplan Dorfplatz ausgearbeitet. Mit diesem wird aufgezeigt, welche Inhalte und Interessen der Gemeinde am und um den Dorfplatz verfolgt werden. Daraus geht hervor, dass die Fluchten und Volumen auf der Liegenschaft Dorfplatz 13 mit einem Gestaltungsplan gelöst werden sollten. Insbesondere sind dies Themen wie ein zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept, der Niveauausgleich zum Dorfplatz, die Sicherung einer publikumsorientierten Nutzung sowie die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

In den Jahren 2020 / 2021 wurde ein Studienauftrag mit fünf Planungsteams durchgeführt mit dem beabsichtigt wurde, einen innovativen Projektvorschlag mit einer der Zentrumssituation angemessenen baulichen Dichte und einer durchdachten Raumkonzeption zu erhalten. Von einem Beurteilungsgremium, bestehend aus Fachexperten (Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur) und Sachexperten (Vertreter aus dem

Abb. 1 Luftbild mit Gestaltungsplanperimeter, Liegenschaft Dorfplatz 13, Kat.-Nr. 3859



Gemeinderat, UTOREM), wurden die Projektvorschläge beurteilt und ein Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird nun beabsichtigt, die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektvorschlags zu schaffen. Auf diesem Weg können Qualitäten gesichert werden, und die Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ besonders guten Wohnüberbauung mit einer publikumsorientierten Nutzung werden grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

## 1.2 Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan darf gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) von den Bestimmungen über die Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Für ein bestimmt umgrenztes Gebiet werden z. B. Zahl, Lage, äussere Abmessung aber auch die Nutzweise und Zweckbestimmung von Gebäuden grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von den kantonalen Abstandsvorschriften abgewichen werden.

Der vorgesehene Ersatzneubau liegt angrenzend an den Dorfplatz an zentralster Lage von Zumikon in der Zentrumszone Z, welche gemäss regionalem Richtplan Teil eines Gebiets ist, in dem eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden den kantonalen und kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen.

Konkret werden mit dem Gestaltungsplan die folgenden Inhalte gesichert:

- eine einheitliche und zeitgemässe Wohnüberbauung mit einer der Lage angemessenen Dichte und Gebäudehöhe;
- der Niveauausgleich zum Dorfplatz sowie die Möglichkeit zur Vereinfachung der Terrainverhältnisse;
- ein angemessener Anteil Gewerbeanteil und eine publikumsorientierte, gegen den Dorfplatz ausgerichtete Erdgeschossnutzung;
- eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung.

# 1.3 Beilagen / Grundlagen

Die folgenden Unterlagen liegen dem privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13 zugrunde:

- Richtprojekt Entwicklung Dorfplatz 13 «Terrasse Zumikon», Haltmeier Kister Architektur GmbH + Bernhard Zingler Landscape Projects, 27. Februar 2022;
- Erstberechnung Strassenlärm, Durable Planung und Beratung GmbH, 3. Dezember 2021;
- Lärmgutachten Tiefgarage, Durable Planung und Beratung GmbH, 24. August 2022.

# 2 Ausgangslage

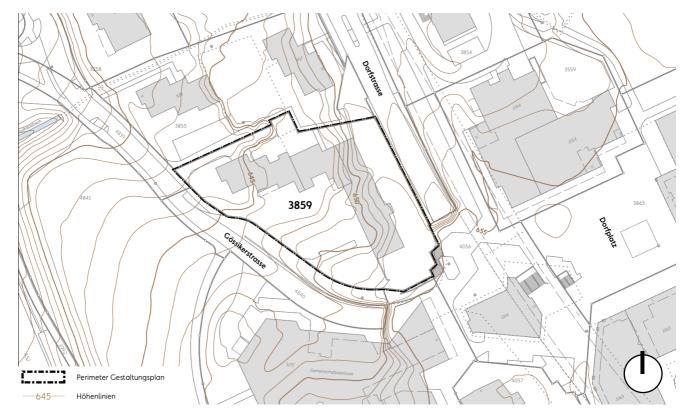
## 2.1 Perimeter und Lage

Der Perimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3859, welches südlich und westlich von der in Richtung Dorfplatz stark ansteigenden Gössikerstrasse abgeschlossen wird. Nördlich grenzt die Liegenschaft an das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3855, im Osten befindet sich die Dorfstrasse, die entlang des Perimeters tiefer liegt und in die Unterführung unter dem Dorfplatz hindurchführt. Zwischen der bestehenden Bebauung im Perimeter und der Dorfstrasse verläuft eine Richtung Dorfplatz ansteigende Verkehrsfläche, entlang der sich oberirdische Parkplätze anordnen. Südöstlich grenzt der Perimeter an den öffentlichen Dorfplatz. An den Dorfplatz angrenzend befinden sich diverse publikumsorientierte Nutzungen sowie ein Gemeinschaftszentrum und das Gemeindehaus. In einem eingeschossigen, freistehenden Pavillon auf dem Dorfplatz ist eine Gastronomienutzung sowie die Erschliessung für den Fussverkehr zu der unterirdisch gelegenen öffentlichen Tiefgarage bzw. der Haltestelle der Forchbahn untergebracht.

Das Terrain ist vom Dorfplatz her in Richtung Nordwesten stark abfallend und in hohem Masse künstlich gestaltet. Die Höhendifferenz entlang des Perimeters beträgt vom höchsten Punkt (Dorfplatzniveau) ca. 655 m ü. M. bis zum tiefsten Punkt (nordwestliche Parzellenabgrenzung) ca. 642 m ü. M. ungefähr 13 m. Dies entspricht in etwa einem viergeschossigen Gebäude.

Der bestehende und gegen Nordwesten abgestufte winkelförmige Wohnbau fasst den gegen Südwesten ausgerichteten Freiraum. Das bestehende Gebäude stammt von 1962 und wurde durch die Entwicklung des Dorfplatzes und dessen Anhebung vom Platz abgesetzt, weshalb es heute vom Dorfplatz her kaum wahrgenommen wird.

Abb. 2 Perimeter Gestaltungsplan, Grundstück Kat.-Nr. 3859



# 2.2 Zentrumsplanung Zumikon Dorfplatz

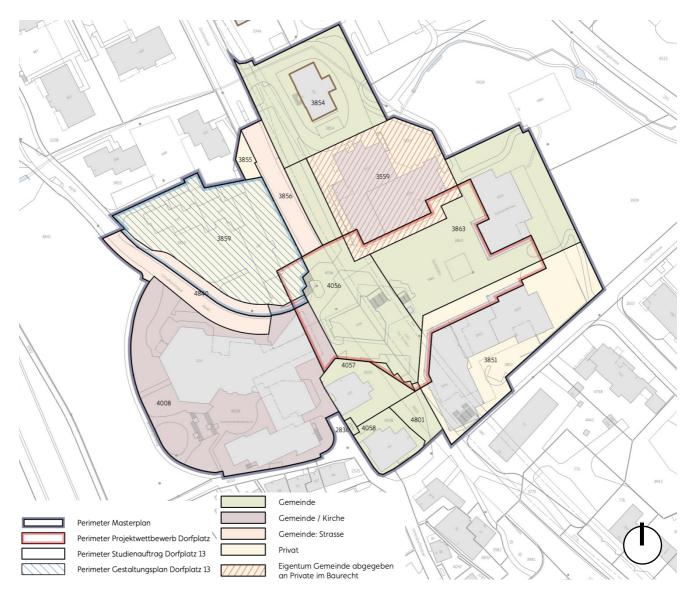


Abb. 3 Übersicht über die laufenden Planungen im Dorfzentrum von Zumikon

Die Entstehung des Dorfzentrums, wie es heute in Erscheinung tritt, ist auf die 1970er- bis 1980er-Jahre zurückzuführen. Mit der Verlegung der Forchbahn in den Untergrund und der Unterführung für die Dorfstrasse wurde der Dorfplatz vom Durchgangsverkehr befreit. Die Bauten des Gemeindehauses, des Bistros und des Gemeinschaftszentrums bildeten den Abschluss der Entwicklung und fassen den Dorfplatz räumlich.

#### **Dorfplatz**

Die Gestaltung des Dorfplatzes ist in die Jahre gekommen und das Dorfzentrum verliert zunehmend an Anziehungskraft. Die neuen Supermärkte in Waltikon verstärken diese Entwicklung zusätzlich. Um dem Abwärtstrend entgegenzuwirken, beschloss der Gemeinderat 2009 Massnahmen zur Wiederbelebung des Zentrums. Im Dorfzentrum geht es primär darum öffentliche Erdgeschossnutzungen zu erhalten. Die Massnahmen umfassten u.a., dass 2012 ein Projektwettbewerb «Neugestaltung Dorfplatz» durchgeführt wurde. Aufgrund einer vertieften Abklärung der statischen Verhältnisse der Tiefgarage und die Unvereinbarkeit mit dem Projektvorschlag wurde schliesslich auf die Realisierung verzichtet. Die Gemeinde hat 2015 für das Zentrumsgebiet Waltikon eine Makro- und Mikroökonomische Standortanalyse durchführen lassen und in diesem Zusammenhang

auch untersucht welche Entwicklung in Waltikon dem Dorfplatz als Zentrum schaden und welche nicht.

2016 wurde die Diskussion über die Zukunft des Dorfplatzes mit sogenannten Dorfplatzgesprächen mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen neu eröffnet. Anschliessend wurde eine Testplanung «zur Aufwertung des Dorfzentrums und zur räumlichen Überprüfung bestehender Nutzungen» durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden in Handlungsgrundsätzen zusammengefasst. Für die Liegenschaft am Dorfplatz 13 wird insbesondere eine bessere Anbindung an den Dorfplatz und ein adäquater Platzabschluss gefordert (Handlungsgrundsatz 6): «Im Zuge der Neuüberbauung dieser Liegenschaft soll eine bessere Anbindung an den Dorfplatz erfolgen, namentlich soll der unbefriedigende Platzabschluss an seiner nordwestlichen Ecke gelöst werden. Themen sind der Niveauunterschied zwischen Dorfplatz und Vorplatz der Liegenschaft, der westliche und nördliche Zugang zum Dorfplatz sowie die Nutzung des an den Platz angrenzenden Geschosses (neues Erdgeschoss). [...]» Bzgl. genauer Nutzungsaufteilung wurden keine Vorgaben gemacht, insofern stützen sich Folgeplanungen primär auf die Grundordnung.

Mit dem Masterplan Dorfplatz Zumikon vom November 2019 wurden die Handlungsgrundsätze aus der Testplanung schliesslich in ein behördenverbindliches Instrument überführt. Diverse Themen aus dem Masterplan betreffen die Liegenschaft Dorfplatz 13 direkt:

- Zugang von der Dorfstrasse zum Dorfplatz;
- Städtebauliche Flucht und Raumbildung;
- Umrandung Dorfplatz (Arkade, Vordach prüfen);
- Erlebbarkeit der Weite (Aussicht vom Dorfplatz auf die Landschaft);
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung;
- EG-Fassade visuell durchlässig mit direkten Zugängen;
- Fuss- und Veloverkehrsweg von der Gössikerstrasse zum Dorfplatz.

Perimeter Masterplan
Dorfplatzbereich und Hauptzugangsbereiche zum Dorfplatz
Fluchten und Volumen in Gestaltungsplan lösen
EG-Fassade visuell durchlässig mit direkten Zuglängen
Rückwärtige und innenliegende Fassaden mit Andretrungspotential
durch Erweiterung oder Umgestaltung
Umrandung Dorfplatz (Arkade, Vordach) einheitlich gestalten,
Option prüfen
Unterdorfstrasse mit Dorfplatz verbinden und aufwerten
Flus- und Volowerkehrwege
Erlebbarkeit der Weite

Abb. 4 Ausschnitt Masterplan



#### Planungszone

Um die Entwicklungsabsichten am und um den Dorfplatz sichern zu können, wurde 2019 eine Planungszone über den Dorfplatz und die angrenzenden Gebiete festgesetzt. Dadurch sind bauliche Veränderungen, die nicht im Sinne der angestrebten Entwicklung sind, nicht möglich. Mit der Planungszone werden die Abstimmung und Koordination der verschiedenen laufenden Planungen ermöglicht, sowie die notwendige Zeit dafür gesichert.

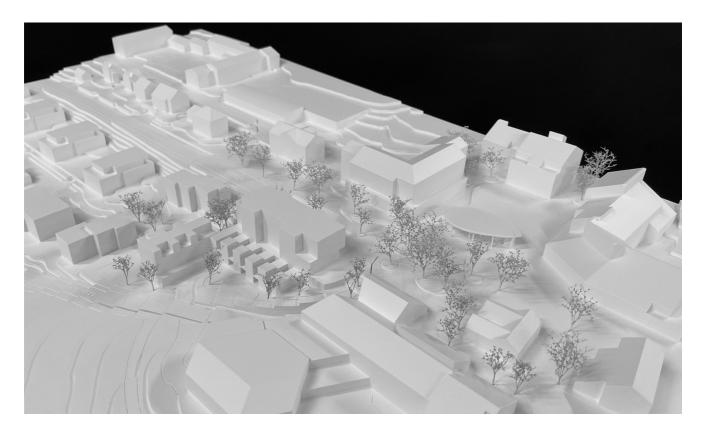
#### Projektwettbewerb «Dorfplatz Zumikon»

Nach der behördenverbindlichen Festsetzung des Masterplans hat die Gemeinde in den Jahren 2020 / 2021 einen zweistufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für die Neugestaltung des Dorfplatzes inkl. der Realisierung eines neuen Pavillons durchgeführt. Mit dem Bericht des Preisgerichts vom 20. Juli 2021 wurden das Verfahren und die Projekte zusammenfassend dokumentiert. Zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde der Projektvorschlag «Aladin» von Eckhaus AG aus Zürich. Für die erste Stufe des Projektwettbewerbs standen vier mögliche Standorte, darunter die Liegenschaft Dorfplatz 13, für die Anordnung der ganzjährigen Gastronomienutzung zur Auswahl. Im Rahmen der zweiten Stufe wurde definiert, dass die gastronomische Grundversorgung definitiv in der Liegenschaft Dorfplatz 13 anzuordnen ist.

#### Studienauftrag Entwicklung Dorfplatz 13 «Terrasse Zumikon»

Aufgrund der räumlichen Bedeutung, der Funktion, die dem Erdgeschoss gegen den Dorfplatz zukommt, sowie den komplexen Niveauverhältnissen hat sich die Grundeigentümerin der Liegenschaft Dorfplatz 13 dafür entschieden einen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durchzuführen. Mit dem 2020 / 2021 durchgeführten Varianzverfahren suchte die moyreal immobilien AG eine tragfähige Projektidee für die Wohnüberbauung mit Gastronomienutzung. Die beiden Varianzverfahren Projektwettbewerb «Dorfplatz Zumikon» und der Studienauftrag Entwicklung Dorfplatz 13 «Terrasse Zumikon» liefen parallel zueinander

Abb. 5 Visualisierung Siegerprojekt «Aladin», Blickrichtung Kirche



und waren inhaltlich sowie personell (teilweise gleiches Preisgericht) aufeinander abgestimmt.

Es galt die hohen Anforderungen an Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das Verfahren wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zumikon durchgeführt. So waren Vertreter der Gemeinde in die Erarbeitung der Aufgabenstellung wie auch in die Beurteilung der Projektvorschläge involviert. Auf diese Weise konnten frühzeitig die Bedürfnisse und die Entwicklungsabsichten um den Dorfplatz bzw. die laufenden Planungen der Gemeinde in das Verfahren einbezogen werden.

Damit eine optimale Abstimmung und Einpassung der Liegenschaft 13 in die umliegende, sich entwickelnde Umgebung erfolgen kann, beinhaltete der Bearbeitungsperimeter im Studienauftrag nebst der Parzelle Kat.-Nr. 3859 auch den Fussweg, der die Gössikerstrasse mit dem Dorfplatz verbindet. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Fach- und Sachexpertinnen, hat die Eingaben der fünf Planungsteams, jeweils mindestens bestehend aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur, eingehend diskutiert und die Vor- und Nachteile abgewogen. Der Projektvorschlag von Haltmeier Kister Architektur GmbH und Bernhard Zingler Landscape Projects wurde vom Preisgericht einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

#### Sanierung Tiefgarage Dorfplatz Zumikon

Die unter dem Dorfplatz gelegene Tiefgarage weist in den Bereichen Abdichtung, Tragwerkserhalt, Haustechnik und Ausbau Erneuerungsbedarf auf. Mit einer 2021 gestarteten Planersubmission im offenen Verfahren soll ein geeignetes Generalplanerteam für die Projektierung und Realisierung der Sanierung gefunden werden. Der Start der Realisierung ist abgestimmt auf die Neugestaltung des Dorfplatzes und erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2024.

Abb. 6 Modellfoto Richtprojekt Haltmeier Kister Architektur GmbH, Stand Überarbeitung Studienauftrag Blickrichtung Nordwesten

# 2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Stand Festsetzung 28. Oktober 2019) werden keine Aussagen getroffen, die den Gestaltungsplanperimeter betreffen. Unter dem Dorfplatz verläuft der bestehende Schmalspurtunnel der Forchbahn.

#### Regionaler Richtplan

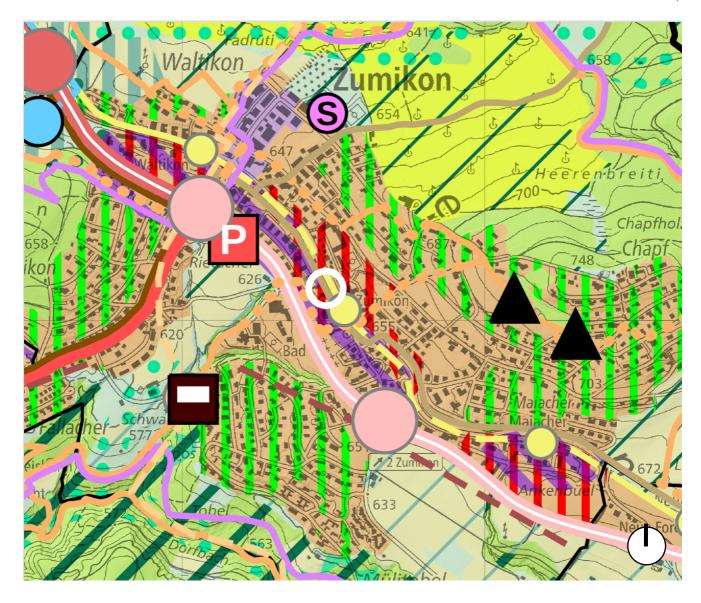
Im regionalen Richtplan Pfannenstiel (Stand Festsetzung 19. Dezember 2018) ist die Liegenschaft Dorfplatz 13 Teil eines Gebiets, in dem eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird (rote Schraffur). Gebiete mit einer hohen baulichen Dichte sind zentral situierte Siedlungsgebiete mit einer guten ÖV-Anbindung. Ausnützungsziffern zwischen 60 % und 160 % in nicht Arbeitsplatzgebieten entsprechen den Umsetzungsvorgaben.

Das Zentrum von Zumikon ist nicht als regionales Zentrum aber im erläuternden Bericht als Ortszentrum vermerkt. Als Koordinationshinweis wird auf die Umsetzung der Dichtevorgaben hingewiesen.

Auf der Verkehrsfläche zwischen dem Bestandesbau und der Dorfstrasse verläuft ein bestehender Radweg (hellbraune Linie).

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einem Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger.

Abb. 7 Ausschnitt regionaler Richtplan (Stand Festsetzung 19.12.2018)



#### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde von der Gemeindeversammlung am 5. / 6. März 2018 festgesetzt. In diesem ist die Liegenschaft Dorfplatz 13 Teil des Zentrumgebiets mit dem überlagernden Eintrag Quartiererneuerung. Die Zulässigkeit der Nutzweise und des Nutzungsmasses sind in der Bau- und Zonenordnung festzulegen und fallweise mit einer Sondernutzungsplanung zu konkretisieren. Im Interesse einer bestmöglichen Belebung sind insbesondere die Vorgaben zur Erdgeschossnutzung und zur Erhöhung der baulichen Dichte von Bedeutung. In Wohngebieten mit überlagernder Quartierserneuerung soll eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten soll mit qualitätsvollen Mehranforderungen verbunden sein.

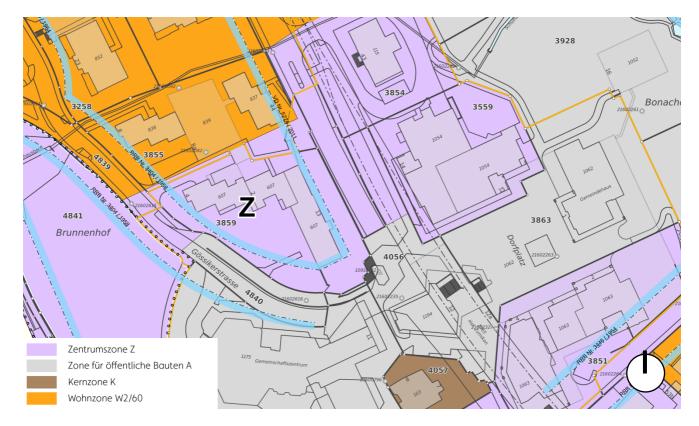
Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist der Fussweg zwischen Gössikerstrasse und dem Gestaltungsplanperimeter als bestehender Fuss- und Wanderweg bzw. Radweg eingetragen.

#### **Bau- und Zonenordnung**

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon (BZO, Inkraftsetzung per 17. September 2019) ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Daher gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan die Baubegriffe gemäss dem PBG (vom 7. September 1975) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. Ergänzend zur BZO kommen in der Gemeinde Zumikon der Leitfaden und das Merkblatt ökologischer Ausgleich vom 1. Oktober 2019 sowie das Mekrblatt Gestaltungskriterien vom 1. Juli 2022 zu Anwendung.

Gemäss der BZO ist die Liegenschaft Dorfplatz 13 und damit der gesamte Gestaltungsplanperimeter der Zentrumszone Z mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. In dieser Zone sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt weder ein minimaler Gewerbe- noch ein maximaler Wohnanteil. Angrenzend an den Perimeter befinden sich die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Wohnzone W2/60. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird im Sinne von §§ 83 ff. PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen.

Grundmasse Zentrumszone Z gemäss Regelbauweise						
Ausnützungsziffer	max. 75 %					
Vollgeschosse	max. 3					
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1					
Anrechenbare Untergeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1					
Gebäudehöhe	max. 11.5 m					
Gesamthöhe	max. 14.5 m					
Gesamtlänge	max. 40 m					
Grenzabstand	min. 5 m					



#### Verkehrsbaulinien

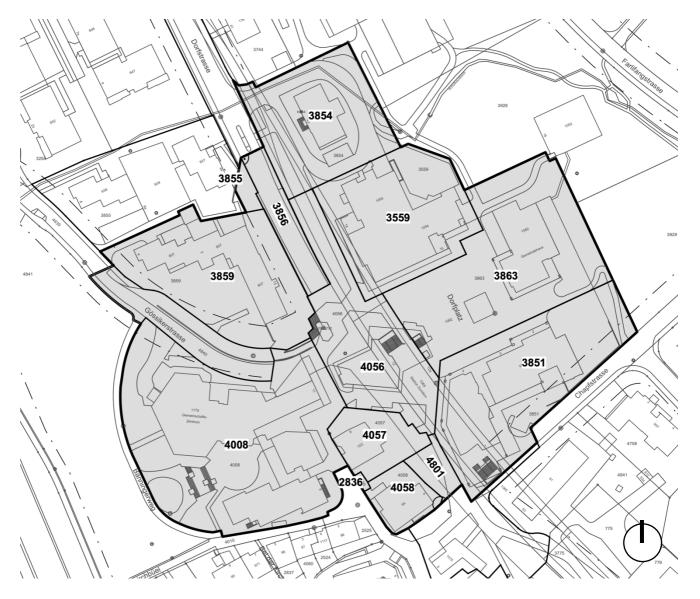
Abb. 8 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Verkehrsbaulinien

Im Gestaltungsperimeter verlaufen zwei rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien (hellblau) aus den Jahren 1985 (entlang Gössikerstrasse) und 2011 (entlang Dorfstrasse bzw. südliche Stirnfassade Bestandesbau). Verkehrsbaulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Verkehrsanlagen. Mit einem Gestaltungsplan kann die Wirkung von Verkehrsbaulinien während dessen Geltungsdauer suspendiert werden.

#### Planungszone

Um die notwendige Zeit für die planungsrechtliche Umsetzung u. a. für die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu sichern und bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen zu verhindern, hat der Gemeinderat von Zumikon am 10. April 2019 einen Antrag für eine Planungszone mit der Dauer von drei Jahren über das Gebiet Dorfplatz beschlossen. Eine Planungszone kann gemäss § 346 PBG grundsätzlich für eine Dauer von längstens drei Jahren festgesetzt werden. Soweit nötig können die drei Jahre um zwei weitere verlängert werden.

Die Festsetzung der Planungszone von drei Jahren wurde seitens Baudirektion in Anbetracht der sich stellenden Herausforderungen und der laufenden Planungen als geboten und verhältnismässig beurteilt. Mit der Verfügung Nr. 0545/19 vom 18. April 2019 hat die Baudirektion die Planungszone festgesetzt. Die Planungszone umfasst den Dorfplatz mit den angrenzenden Liegenschaften. Während der Geltungsdauer der Planungszone dürfen keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Die Sicherung einer spezifischen Nutzungsverteilung ist kein Teil der Zielformulierung der Planungszone. Widersprechen bauliche Veränderungen oder Vorkehren den Zielsetzungen nicht, können diese weiterhin bewilligt werden.



#### Sicherheitszonenplan

Abb. 9 Perimeter Planungszone Dorfplatz

Gemäss Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit Hindernisbegrenzung. Im Sicherheitszonenplan für das Gebiet der Gemeinde Zumikon (3. Juni 2003) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem Bauten, Pflanzungen und andere feste Objekte die Höhenkote von 750 m ü. M nicht überschreiten dürfen. Das gewachsene Terrain liegt auf einer maximalen Höhe von ungefähr 655 m ü. M und somit rund 95 m unter der maximal zulässigen Höhenkote. Mit dem Gestaltungsplan wird kein Hochhaus zugelassen, wodurch der Geltungsbereich durch den Sicherheitszonenplan nicht betroffen ist.

#### Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück besteht eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Zumikon. Gemäss dieser ist die Eigentümerin u. a. der Parzelle Kat.-Nr. 3859 verpflichtet, zwischen den bestehenden Bauten und der Dorfstrasse einen mindestens drei Meter breiten Streifen für Fussgänger freizuhalten. Damit wird die Durchwegung zwischen der Dorfstrasse und dem Dorfplatz sichergestellt.

Ab der Gössikerstrasse besteht eine Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr zur bestehenden Garage. Die Zufahrt ist privat-rechtlich über eine Dienstbarkeit gesichert.

# 2.4 Erschliessung und Versorgung

#### **Erschliessung und Parkierung**

Die Grundstückserschliessung für den motorisierten Individualverkehr läuft heute über die Gössikerstrasse. Die zwischen Parzellengrenze und Gössikerstrasse gelegene Verkehrsfläche führt um die Bestandesbauten und verbindet die Gössikerstrasse mit der Dorfstrasse. Entlang dieser Verbindung sind oberirdische Parkierungsmöglichkeiten angeordnet.

#### Öffentlicher Verkehr

In unmittelbarer Nähe, unter dem Dorfplatz, liegt die Haltestelle der Forchbahn welche von der Linie S 18 in Richtung Stadt Zürich bzw. Esslingen bedient wird. Auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstrasse liegt die Bushaltestelle Dorfplatz. Von da verkehren die Busse in Richtung Küsnacht. Aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr resultiert für das ganze Gebiet um den Dorfplatz die ÖV-Güteklasse B. Dies entspricht der zweitbesten Güteklasse.

#### Energieversorgung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss dem kantonalen Wärmenutzungsatlas ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen. Die Wärmenutzung aus dem Untergrund wie bspw. mittels Erdsonden ist grundsätzlich zulässig.

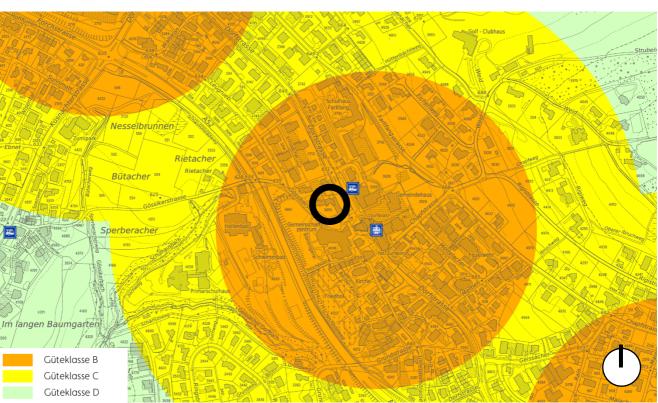


Abb. 10 ÖV-Güteklassen

#### 2.5 Umwelt

#### Lokalklima

Die zunehmende Hitzebelastung im Siedlungsgebiet wirkt sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung aus. Die Klimakarten des Kantons Zürich enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströme und bioklimatische Bedingungen am Tag und in der Nacht und geben Hinweise darauf, wie sich diese Parameter im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung in Zukunft verändern werden.

Die Planhinweiskarten des Kantons Zürich zeigen eine flächendeckende Bewertung der klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung) auf. Die Bewertung liegt jeweils für eine Tag- sowie eine Nachtsituation vor. Am Tag (14 Uhr) ist auf dem Planungsgebiet heute eine starke Wärmebelastung ausgewiesen.

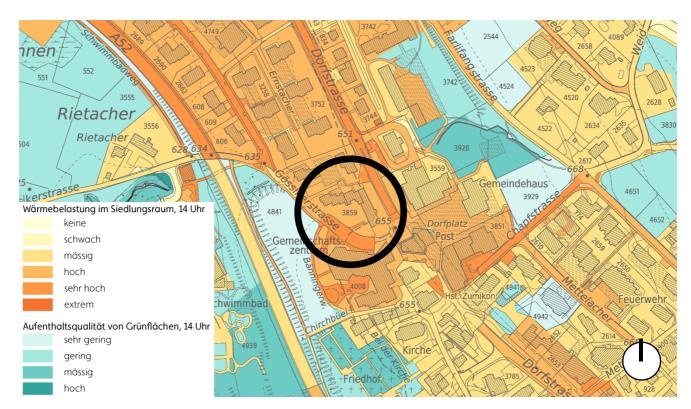
Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind gemäss Planhinweiskarte in der Nachtsituation trotz vorhandenen Grünflächen, keine Einträge von bioklimatischer Bedeutung vorhanden. Als Grünfläche gelten Flächen die sich durch einen geringen Versiegelungsgrad von max. 25 % auszeichnen.

#### Lärm

In der Zentrumszone Z gilt gemäss Zonenplan der Gemeinde Zumikon die Empfindlichkeitsstufe ES III. Das bedeutet, dass in erschlossenen Gebieten die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten werden müssen.

Wird in einem Gestaltungsplan kein Gewerbeanteil von mindestens 20 % eingefordert, gelten die IGW der ES II. Diese Werte sind um 5 dB(A) strenger, womit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden müssen. Mit der Erstberechnung Strassenlärm vom 3. Dezember 2021 wird nachgewiesen, dass das Richtprojekt die entsprechenden IGW einhalten. Mit einem Gestaltungsplan ermöglichte Tiefgaragen haben gegenüber angrenzenden lärmempfindlichen Räumen die strengeren Planungswerte einzuhalten. Mit dem Lärmgutachten Tiefgarage vom 24. August 2022 wird die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen.

Abb. 11 Ausschnitt kantonale Klimahinweiskarte



#### Gewässerschutz

Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte liegt der Gestaltungsplanperimeter in keiner Gewässerschutzzone. Es verlaufen auch keine ober- oder unterirdischen Fliessgewässer durch den Perimeter.

#### Naturgefahren

Die kantonale Gefahrenkarte der Naturgefahren beinhaltet keine Einträge, die den Gestaltungsplanperimeter tangieren.

#### Chemie-Risikokataster

Der kantonale Chemie-Risikokataster beinhaltet keine Einträge, die den Gestaltungsplanperimeter tangieren.

#### Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der kantonale Kataster der belasteten Standorte beinhaltet keine Einträge, die den Gestaltungsplanperimeter tangieren.

# 2.6 Ausgleich planungsbedingte Vorteile

Mit der im Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wird von den Kantonen verlangt, dass sie insbesondere planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Am 28. Oktober 2019 verabschiedete der Kantonsrat das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Umund Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Sie traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss MAG wird auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten durch den Kanton ebenfalls eine Mehrwertabgabe erhoben. Bei Aufzonungen und kommunalen Sondernutzungsplanungen sowie bei anderen Umzonungen wird die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe den Gemeinden übertragen.

Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Aufoder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Gemeinde Zumikon hat den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen noch nicht in der BZO aufgenommen. Für die vorliegende Planungsmassnahme wird somit weder eine kantonale noch eine kommunale Mehrwertabgabe fällig.

# 3 Richtprojekt

#### Städtebau

Charakteristisch für die Parzelle am Dorfplatz 13 ist dessen Zweiseitigkeit: Auf der einen Seite der Dorfplatz als Herz Zumikons; auf der anderen Seite die grüne Hangsituation mit Weitblick nach Südwesten. Auf diese Zweiseitigkeit reagiert das Projekt. Es wird ein Gebäude aus drei Teilen entwickelt: Der Gebäudeteil an der Dorfstrasse reiht sich in die städtebauliche Flucht des Gemeinschaftszentrums ein und führt die räumliche Fassung des Platzes sowohl volumetrisch als auch optisch mit der eleganten und ruhigen Erscheinung fort. Der heutige Niveausprung von alter Metzgerei zum Dorfplatz wird aufgehoben und die Dorfstrasse direkt mit dem Platz verbunden. An dieser prominenten Lage wird das Dorfrestaurant angeordnet, dessen Attraktivität den Dorfplatz aufwerten und beleben wird. Auch über die beiden, sich zugewandten Wohnungseingänge an der Dorfstrasse tritt das Gebäude in Interaktion mit dem unmittelbaren Zentrum.

Auf der anderen Seite reagiert das Gebäude auf die Bebauungsstruktur im Norden und auf die Hangsituation nach Westen. Der niedrigere Zeilenbau an der Gössikerstrasse orientiert sich in seiner Körnung und Volumetrie an der angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung und gibt dem Gebäude auch hier eine klare Adresse. Ein liegender Gebäudeteil verbindet die beiden Hochpunkte miteinander, verzahnt das Gebäude durch die feinteilige Gliederung mit dem Grünraum und generiert einen sanften Übergang zum weichen, malerischen Gartenbild. Es entsteht ein stimmiges Gebäude, welches sich unverwechselbar mit dem Ort verwebt.

Abb. 12 Visualisierung Neubau Dorfplatz 13



#### **Architektonischer Ausdruck**

Auch in der äusseren Erscheinung wird auf die Zweiseitigkeit des Orts reagiert. Zum Dorfplatz hin gliedern zwei Risalite das Gebäude und stellen einen Bezug her zu den prägenden Schrägdächern am Platz. Die regelmässig gesetzten Fenster rhythmisieren die Fassade und unterstreichen deren ruhigen Anblick. Ein robuster, massiver Sockel gibt dem Neubau eine Basis und verwebt ihn unverrückbar mit dem Ort. Der Eingang des Restaurants als auch die beiden Wohnungseingänge werden durch einen massiven Sturz in ihrer Präsenz gestärkt und akzentuiert. Durch die grosszügigen und öffenbaren Fenster wird der öffentliche Charakter des Restaurants unterstrichen und eine lebendige Fassade zum Dorfplatz geschaffen.

Zum Grünraum hin wird das Volumen kleinteiliger und verspielter. Eine filigrane, selbsttragende Balkonstruktur überlagert das Gebäude und verleiht dem Haus zum hin Garten eine wohltuende, der Situation angemessene Leichtigkeit. Die Vegetation, welche der Struktur emporwachsen kann, erweitert den Garten in die Vertikale und verknüpft das Gebäude mit dem Grün der Umgebung.

#### **Freiraum**

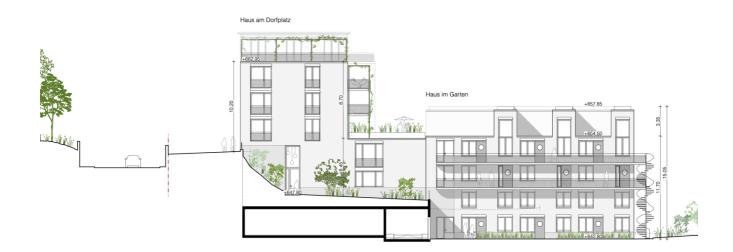
Die Platzseite – Ankommen und Verweilen

Die südöstliche Ecke des Neubaus wird von der öffentlichen Nutzung des neuen Dorfrestaurants geprägt. Eine berankte Pergola schafft im Aussenraum einen lauschigen Gastgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und freier Sicht in die Landschaft. Ein Hauch von Süden weht durch Zumikon. Ein Belagswechsel zoniert den Vorbereich der Wohnungen und bildet dadurch eine klare Adresse aus. Die erforderlichen Veloabstellmöglichkeiten werden komfortabel im Nahbereich der Gebäudezugänge untergebracht.

Der Wohngarten – artenreich, vielfältig, pflegeleicht

Der südseitige Wohngarten stellt den ruhigen Bereich am Dorfplatz 13 dar. Die Wohnungen verfügen über ein vielfältiges Angebot an Freiräumen. Spielerisch angeordnete Platten und Stufen ermöglichen einen direkten Gartenzugang. Ein gebäudebegleitendes Pflanzenband mit einheimischen Sträuchern und Stauden rahmt das Gebäude und strukturiert den

Abb. 13 Ansicht Nordfassade



Garten. Die naturnahe Bepflanzung, welche mit Strukturelementen wie Steinen und Ästen angereichert wird, trägt zur Förderung der Biodiversität im Quartier bei. Mehrstämmige Blütensträucher holen den Garten als Blickfang ins Wohnzimmer und in die oberen Stockwerke. Der entlang des Wohngartens verlaufende Fahrweg wird in seiner Dimensionierung angepasst und bleibt als gewachsene Erschliessung des Ortes für den Langsamverkehr bestehen. Die Anpassung des Weges zwischen der Liegenschaft Dorfplatz 13 und der Gössikerstrasse ist eine Massnahme, die insbesondere aus dem räumlichen Zusammenhang und der Abstimmung zwischen dem Dorfplatz und dem Freiraum Dorfplatz 13 resultiert.

#### Im Schattengarten – wohlig kühl an heissen Sommertagen

Der nordwestliche Gebäudezugang verwebt sich als Schattengarten mit Spielbereich mit der angrenzenden Siedlungslandschaft. An heissen Sommertagen lädt der Ort mit seiner waldartigen Unterpflanzung aus Gräsern, Farnen und Frühlingsgeophyten zu einem kühlenden Aufenthalt unter den neu gepflanzten Traubenkirschen ein. Ein Pflanzstreifen mit Wildstauden grenzt die Zufahrt zur Tiefgarage von den Gebäudezugängen ab und schafft ruhige Vorzonen zu den Wohnungen.

Abb. 14 Grundriss mit Umgebung Niveau Dorfplatz

#### Restaurant

Die prominente, nordwestliche Ecke des Neubaus nimmt die öffentliche Nutzung des Dorfrestaurants in sich auf. An dieser Stelle fliesst der neue Platzbelag unmittelbar an die Fassade des Neubaus und bildet den raumwirksamen Abschluss zum bestehenden Dorfplatz. Ein wohlproportionierter, grosszügiger, für verschiedene Anlässe auch unterteilbarer Raum, lädt im Zentrum von Zumikon zum Verweilen ein. Über grosse, öffenbare Fenster verschwimmt die Grenze zwischen innen und aussen und das Restaurant verbindet sich mit dem Dorfplatz. Unter einem grünen Pflanzendach erweitert sich das Restaurant und es wird ein lauschiger Ort des Aufenthalts generiert mit freier Sicht auf die Hügelzüge.

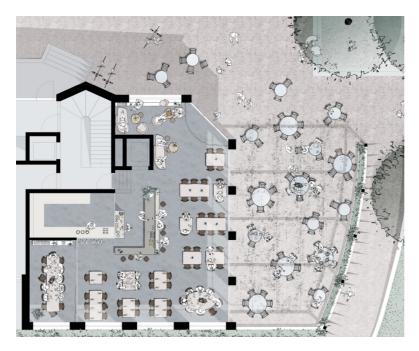


Abb. 15 Grundriss Gastronomie Niveau Dorfplatz

Abb. 16 Visualisierung Aussenbereich mit Gastronomie



#### Wohnungen

Die Bebauung am Dorfplatz 13 beherbergt insgesamt 39 Wohnungen unterschiedlicher Typologien. Diese Varianz zeigt die spezifische Reaktion auf die Vielschichtigkeit des Ortes und der Parzelle. So werden im Gebäudeteil am Dorfplatz Geschosswohnungen konzipiert, welche sich mit ihren teils überhohen Wohnküchen dem Dorfplatz zuwenden und sich über einen grossen Balkon zum Grünraum nach Südwesten hin öffnen. Im hangseitig gelegenen, niedrigen Gebäudeteil finden Patiowohnungen ihren Platz. Durch Einschnitte ins Volumen gelangt das Licht und das Grün des Gartens bis in die Tiefe der Wohnung und versprechen ein naturnahes Wohnerlebnis.

Den Gebäudeteil an der Gössikerstrasse prägen Maisonettewohnungen. Über einen zweigeschossigen Luftraum erweitern sich die unteren Wohnungen bis in den malerischen Garten hinein und die oberen Wohnungen bis auf die eigene Dachterrasse. Dazwischen befinden sich drei über eine Laube erschlossene Kleinwohnungen. Während sich das aktive Kochen an die Laube legt, wendet sich das private Wohnen und das Zimmer zur vorgelagerten, grosszügigen Terrassenschicht in Richtung des Gartens.

Abb. 17 Grundrisse Obergeschosse Haus am Dorfplatz

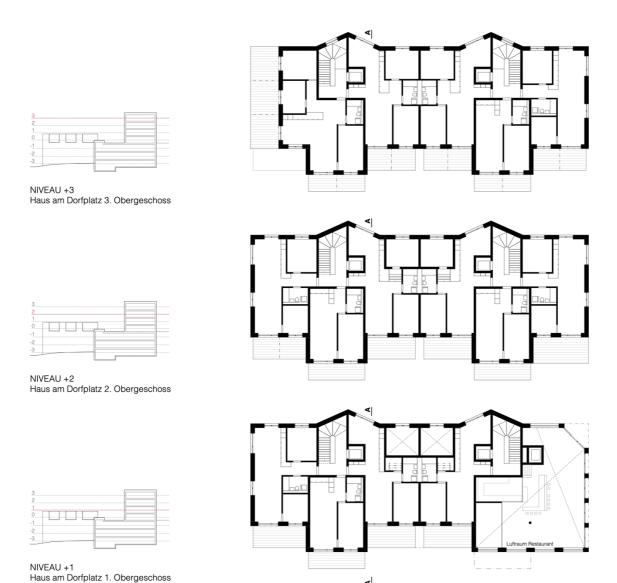


Abb. 18 Grundriss Niveau -2 ab Dorfplatz





Abb. 19 Schnitt Haus am Garten mit Ansicht Haus im Dorfplatz

# 4 Gestaltungsplan

## 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Zweck (Art. 1)

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Dorfplatz 13 wird die Planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer Überbauung auf der Parzelle Kat.-Nr. 3859 im Dorfzentrum der Gemeinde Zumikon geschaffen. Zu diesem Zweck können die Vorschriften des Gestaltungsplans von den Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweichen. Auf diese Weise können wesentliche Elemente, die zur Qualität beitragen, als verbindlich erklärt und die dem Richtprojekt entsprechenden Mehrwerte für das Dorfzentrum gesichert werden. Damit wird die Realisierung einer Wohnüberbauung, mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung, mit einer besonders guten Gesamtwirkung ermöglicht. Insbesondere bezweckt der Gestaltungsplan:

- die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch besonders guten Wohnüberbauung mit einem einheitlichen und zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzept;
- eine der Lage angemessene bauliche Dichte und Gebäudehöhe;
- die Möglichkeit die vorherrschende Terrainsituation zu vereinfachen und das Niveau gegenüber dem Dorfplatz anzugleichen, damit sich die Überbauung gut in die Umgebung einpassen und gegen den Dorfplatz orientieren kann;
- die Sicherung eines dem Dorfzentrum angemessenen Gewerbeanteils und einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich;
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

#### Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Massgebend für die vorliegende Planung sind die Vorschriften zum Gestaltungsplan Dorfplatz 13, der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500 sowie der Höhenlinienplan im Massstab 1:500. Das Richtprojekt vom 27. Februar 2022, erstellt von Haltmeier Kister Architektur GmbH und Bernhard Zingler Landscape Projects, stellt eine Beilage zum Gestaltungsplan dar und ist richtungsweisend. Anzustrebende Qualitäten und bauliche Standards haben mindestens dem Richtprojekt zu entsprechen.

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan gekennzeichnet und ist deckungsgleich mit der 2'785 m² umfassenden Parzelle Kat.-Nr. 3859.

#### Geltendes Recht (Art. 3)

Grundsätzlich kommen innerhalb des Geltungsbereichs die Vorschriften zum Gestaltungsplan zur Anwendung. Treffen die Vorschriften zum Gestaltungsplan keine abweichende Aussage gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon in der per 17. September 2019 in Kraft getretene Fassung bzw. kommt der Leitfaden und das Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» vom 1. Oktober 2019 sowie das Merkblatt Gestaltungskriterien vom 1. Juli 2022 zur Anwendung. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Die BZO der Gemeinde Zumikon hat die Begrifflichkeiten gemäss der interkantonalen Harmonisierung über die Baubegriffe (IVHB) noch nicht aufgenommen und ist damit noch nicht an die per 1. März 2017 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) angepasst. Für den vorliegenden Gestaltungsplan gelten daher die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis zum 28. Februar 2017.

# 4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

#### Nutzweise (Art. 4)

Im Geltungsbereich sind grundsätzlich Wohnnutzung sowie nicht störende Dienstleistungsund Gewerbebetriebe zulässig. Dies beinhaltet Nutzungen wie bspw. Restaurant, Café, Ladengeschäft, Atelier, Coiffeursalon, Praxis etc. Der minimale Anteil Gewerbenutzung hat 6 % der realisierten Gesamtnutzfläche zu betragen. Unter Berücksichtigung der heute bereits bestehenden Nutzungen gemäss § 51 PBG (Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe) im Dorfzentrum sowie dem konkurrierenden Zentrum Waltikon entspricht dies einem zweckmässigen Umfang

Im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A ist nur eine publikumsorientierte Nutzung zulässig. Damit wird auf die Lage direkt am Dorfplatz, welche entsprechend am stärksten frequentiert ist, reagiert. Die Eruierung der Lage und des Ausmasses der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung war Teil der Verfahren, die im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung durchgeführt wurden.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Gastronomienutzung unterzubringen. Dies entspricht der Absicht der Gemeinde und wurde auch im Wettbewerb zur Neugestaltung des Dorfplatzes so verlangt. In diesem wurde in der zweiten Stufe die Verschiebung der Gastronomienutzung vom heutigen Standort im Pavillon in die Liegenschaft Dorfplatz 13 vorgesehen. Die rechtsverbindliche Sicherung der Gastronomienutzung erfolgte am 13. Juni 2022 über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Zumikon.

Sollte sich künftig zeigen, dass eine Gastronomienutzung im Erdgeschoss der Liegenschaft Dorfplatz 13 nicht bestehen kann (z. B. aufgrund konkurrierender Angebote in direkter Nähe), besteht die Möglichkeit, die Vereinbarung anzupassen und eine alternative publikumsorientierte Nutzung gemäss Gestaltungsplan unterzubringen. Zentral ist der Erhalt einer Nutzung, die einen räumlichen und funktionalen Bezug zum Dorfplatz und dem Passantenaufkommen aufweist. Damit wird neben den Absichten der Gemeinde auch der übergeordnet festgehaltenen Definition einer Zentrumszone (Mischzone zur Belebung von Ortszentren) Rechnung getragen.

#### Baubereiche für Hauptgebäude, Mantellinien (Art. 5, 6)

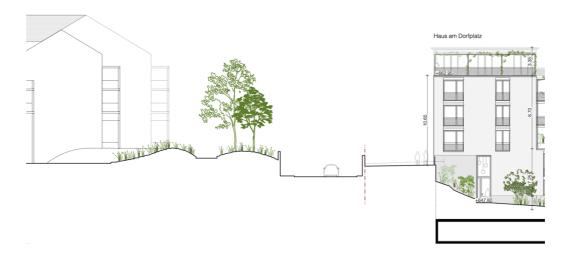
Hauptgebäude dürfen nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen für Hauptgebäude A und B angeordnet werden. Dabei darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden. Die Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung des Bereichs, in dem die Hauptgebäude angeordnet werden dürfen. Die in der Situation und den Schnitten dargestellten Höhenkoten in m ü. M. definieren die maximal zulässige Höhenkote und ergänzen die Baubereiche. Die Baubereiche zusammen mit den Höhenkoten definieren die Mantellinie.

Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Mantellinie zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind u. a. kleinere technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung. Diese dürfen bis zu max. 1.5 m über den gebauten Dachabschluss hinausragen. Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung dürfen den gebauten Dachabschluss bis zu 1.2 m überragen. Offene Konstruktionen sind immer möglich. Untergeordnete Dachvorsprünge (bspw. Dachrandabschlüsse) zwecks Schutz der Fassade vor Witterungseinflüssen dürfen auf der gesamten Fassadenlänge über die Baubereiche hinausragen. Im dargestellten Richtprojekt entspricht dies z. B. der «Dachkrone» beim Haus am Platz, die ca. 30 cm über die Fassadenflucht hinausragt (vgl. Abb. 20).

Die Anordnung der Baubereiche und maximalen Höhenkoten ist aufgrund der komplexen und engen Verhältnisse stark auf das Richtprojekt ausgerichtet. Die beiden Baubereiche definieren jeweils den Sockelbau mit den maximal zulässigen Höhenkoten 656.25 m ü. M. (Baubereich A) und 654.60 m ü. M. (Baubereich B). Mit den überlagernden maximalen Höhenkoten, die in der Höhe über den jeweiligen Sockelbau hinausragen, wird eine Verjüngung der Baukörper nach oben erreicht. Die maximale Höhenkote von 666.60 m ü. M. liegt rund 11.6 m über der Höhenkote des Dorfplatzes. Dadurch tritt die zulässige Bebauung gegenüber dem Dorfplatz mit drei bis vier Vollgeschossen in Erscheinung. Dies entspricht den restlichen an den Dorfplatz angrenzenden Bauten, die diese Höhe mit Vollgeschossen zzgl. zwei Dachgeschossen teilweise überragen.



Abb. 20 Fassadenansichten mit bestehenden Gebäuden am Dorfplatz



#### Nutzungsmass (Art. 7)

Basierend auf dem Richtprojekt beschränkt der Gestaltungsplan die maximal zulässige Gesamtnutzfläche (GNF) gemäss Art. 28 BZO (Stand Inkraftsetzung per 17. September 2017) auf 4'200 m². Die GNF umfasst sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwänden.

In der BZO wird die bauliche Dichte über die Ausnützungsziffer geregelt, welche sich aus der massgeblichen Grundstücksfläche (mGF) und den anrechenbaren Geschossflächen (aGF) errechnet. Zusätzlich zur aGF sind Flächen in Dach- und Untergeschossen zulässig, welche nicht an die AZ anzurechnen sind. Dadurch ergibt sich die effektiv realisierbare Gesamtnutzfläche GNF. Die gemäss BZO zulässige GNF, bei einer Ausnützungsziffer (AZ) von 75 % und 3 Vollgeschossen, beträgt 2'976 m² (unter Annahme, dass ein Dachgeschoss 50 % eines möglichen Regelgeschosses entspricht). Die GNF des Richtprojekts setzt sich aus rund 3'797 m² Wohnnutzung und 243 m² Gastronomienutzung zusammen. Damit besteht gegenüber der maximal zulässigen GNF eine Reserve von 160 m².

	ВZО	Richtprojekt	GP	Delta GP – BZO
Massgebliche Grundstücksfläche mGF <sup>1)</sup>	2′645 m²	2′645 m²	2′645 m²	0 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche aGF	1′984 m²	3'265 m <sup>2</sup>	3'425 m <sup>2</sup>	1′441 m²
Gesamtnutzfläche GNF <sup>2)</sup>	2'976 m <sup>2</sup>	4′040 m²	4'200 m²	1'224 m²
Ausnützungsziffer AZ gemäss aGF (aGF / mGF)	75 %	123 %	129 %	54 %
AZ gemäss GNF (GNF / mGF)	113 %	153 %	159 %	46 %

 $<sup>^{1)}</sup>$  Grundstücksfläche 2'785 m $^2$  abzgl. öffentliche Verkehrsfläche 140 m $^2$ 

<sup>2)</sup> Annahme: mögliches DG in der Berechnung gemäss BZO entspricht max. 50 % eines möglichen Regelgeschosses



Abb. 21 Aufteilung Gesamtnutzfläche

#### Geschossigkeit (Art. 8)

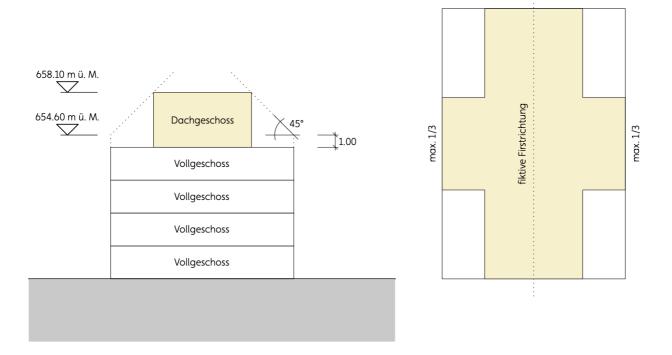
Die Anzahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Höhen frei. Die einzige Vorgabe zur Geschossigkeit besteht darin, dass im Baubereich B über der Höhenkote von 654.60 m ü. M. nur ein Dachgeschoss zulässig ist. Ein Dachgeschoss hat mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einzuhalten, welches auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der Höhenkote von 654.60 m ü. M. maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird. Diese Festlegung orientiert sich am Art. 31 BZO. In Abweichung dazu ist nicht die maximale Gebäudehöhe gemäss BZO, sondern die maximale Höhenkote gemäss Gestaltungsplan einzuhalten.

#### Grundmasse, Abstände (Art. 9, Art. 13)

Mit dem Gestaltungsplan wird in verschiedenen Punkten von den Grundmassen gemäss der BZO abgewichen. So sind bspw. Gebäudehöhe und -länge innerhalb der Mantellinie frei. Gemäss Art. 5 Gestaltungsplan darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden. Dadurch werden der nach Regelbauweise geltende Grenzabstand gegenüber der südlich gelegenen Parzelle Kat.-Nr. 4008 (Gemeinschaftszentrum) sowie der geltende Wegabstand (kantonal 3.5 m, kommunal 2 m) entlang der Gössikerstrasse unterschritten. Die Wirkung der kommunalen Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs, entlang der Gössiker- und der Dorfstrasse wird während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Die Verkehrsbaulinie beziehen sich unter anderem auf die abgesenkten und unterirdischen Strassen. Eine Inanspruchnahme des Platzes durch Strassenverbreiterungen wird auf Hinweis der Gemeinde als unwahrscheinlich erachtet. Der um den Bestandesbau führende Teil des Fahrwegs entlang der Gössikerstrasse wird mit der angehobenen Aussenterrasse der Gastronomienutzung unterbrochen. Der Weg entlang der Gössikerstrasse soll künftig als reiner Fuss- und Veloweg zum Dorfplatz führen und ist auf keine Verbreiterung angewiesen.

Im vorgängig zum Gestaltungsplan durchgeführten Studienauftrag war der Weg zwischen der Gössikerstrasse und dem Geltungsbereich Teil des Bearbeitungsperimeters (vgl. S. 10, Studienauftrag Entwicklung Dorfplatz 13 «Terrasse Zumikon»). Die Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt beabsichtigt, den Fuss- und Fahrradweg zu redimensio-

Abb. 22 Abbildung zulässiges Dachprofil



nieren, wodurch ein Abstand zwischen Weg und Bebauung geschaffen wird; dies in Abstimmung mit den Gestaltungsabsichten am Dorfplatz.

Gemäss Zielbild Masterplan Dorfplatz besteht auf der Liegenschaft Dorfplatz 13 der Eintrag «Fluchten städtebaulich prüfen, mögliche Erweiterungen Gebäude», der den Spielraum für eine mögliche Gebäudeerweiterung in Richtung südliche Parzelle des Gemeinschaftszentrums vorsieht (vgl. Abb. 4). Für diese Möglichkeit wurde im Studienauftrag eine gute Lösung erbracht. Eine Anpassung des Neubaus an die bestehenden Gebäudefluchten des Dorfplatzes äussert sich im Richtprojekt mit einem kleineren Abstand gegenüber dem Gemeinschaftszentrum. Mit dem Gestaltungsplan wird die Absicht des Masterplans grundeigentümerverbindlich gesichert.

Gegenüber der nördlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 3855 wird der gemäss Grundordnung geltende Grenzabstand von min. 5 m eingehalten. Mit dem Richtprojekt wurde bereits auf Stufe Studienauftrag von der benachbarten Parzelle abgerückt, sodass die 5 m zzgl. dem gemäss § 260 Abs. 2 PBG geltenden Mehrhöhenzuschlag (MHZ) eingehalten sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden. Der MHZ besagt, dass die Abstände für Gebäudeteile, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern sind.

Abb. 23 Abstandsbild Richtprojekt



#### Zusammenbauen (Art. 10)

Damit eine Bebauung gemäss dem Richtprojekt umsetzbar ist wird das Zusammenbauen zwischen den Baubereichen A und B ermöglicht. Dabei gilt es, die Einhaltung Wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Vorgaben zu beachten.

#### Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 11)

Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche A und B und darüber hinaus im Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Der Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen sieht für die Detailplanung Anordnungsspielraum vor. Dabei geht es darum Änderungen aufnehmen zu können, die aufgrund der phasengerechten Planung des Richtprojekts noch nicht bekannt sind.

#### Besondere Gebäude (Art. 12)

Im Geltungsbereich sind besondere Gebäude gemäss Art. 34 BZO sowie Pergolen ohne Witterungsschutz zulässig. Damit werden bspw. witterungsgeschützte Zweiradabstellplätze ermöglicht. Eine Pergola für den Aussenbereich der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung gegen den Dorfplatz ist unabhängig dieser Regelung zulässig, denn sie stellt kein Gebäude dar, sofern sie keinen Witterungsschutz beinhaltet.

#### Etappierung (Art. 14)

Die Entwicklung der Überbauung in Etappen ist nicht zulässig. Damit soll verhindert werden, dass eine über mehrere Jahre gestaffelte Überbauung entsteht. Innerhalb der einzelnen Bauphasen ist eine zeitliche Staffelung zulässig, sodass bspw. der Rohbau in den einzelnen Baubereichen unterschiedlich fortgeschritten sein kann.

#### 4.3 Freiraum

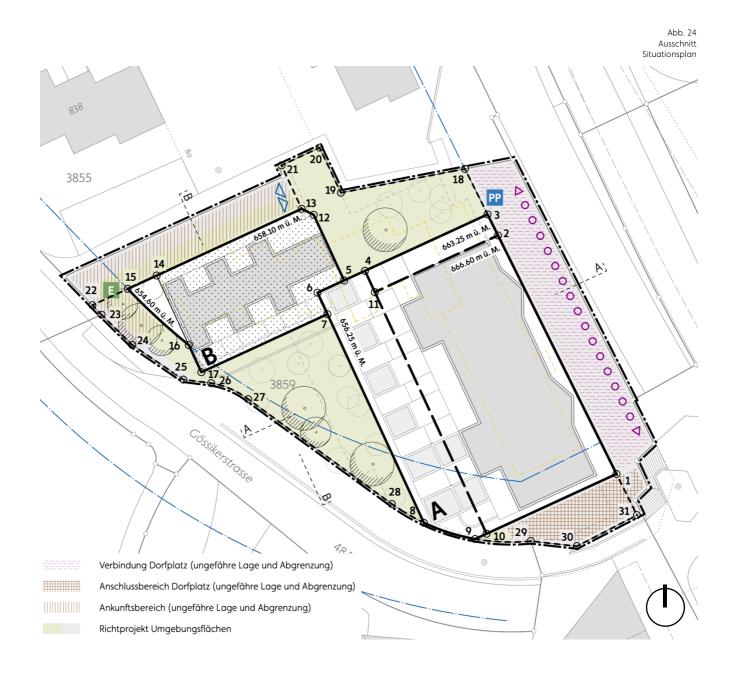
#### Grundsatz, Freiraum (Art. 15, Art. 17)

Grundsätzlich ist der Freiraum so zu gestalten, dass neben einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auch eine hohe ökologische Qualität erreicht wird. Der Situationsplan teilt den Freiraum gemäss dem Richtprojekt in verschiedene Freiraumbereiche auf.

Der Bereich Verbindung Dorfplatz dient als Mischverkehrsfläche. Darüber wird einerseits die Erschliessung für den Fussverkehr des Baubereichs A abgewickelt, anderseits verbindet sie die Dorfstrasse mit dem Dorfplatz für den Fuss- und Veloverkehr. Die Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen und Zweiradabstellplätzen ist zulässig.

Der Anschlussbereich Dorfplatz dient der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung und übernimmt eine verbindende Rolle zwischen dem Dorfplatz und der Erdgeschossnutzung. Die Fläche ist gestalterisch sowie funktional auf den Dorfplatz abzustimmen.

Über den Ankunftsbereich wird einerseits die Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr und den Veloverkehr erschlossen, anderseits dient die Fläche als Erschliessung für den Fussverkehr des Baubereichs B.



#### Massgebendes Terrain (Art. 16)

Mit dem Höhenlinienplan wird das gestaltete Terrain, entsprechend dem Richtprojekt, verbindlich als massgebendes Terrain gemäss § 5 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung (ABV) festgelegt. Abgrabungen und Verschiebung der Lage der einzelnen Höhenkoten sind bis zu einem Mass von 50 cm zulässig. Aufschüttungen sind in Anlehnung an Art. 30 BZO zulässig. Damit wird eine optimale Abstimmung zwischen Gebäude und Umgebung und die besonders gute Einpassung der möglichen Bebauung in die komplexen, bestehenden Terrainverhältnisse ermöglicht. Die mögliche abweichende Lage der einzelnen Höhenkoten lässt im Besonderen eine abgestimmte Platzierung der Stützmauern zu (bspw. Tiefgarageneinfahrt oder Aussenbereich der Erdgeschossnutzung). Im Bereich Verbindung Dorfplatz sind Abweichungen über 50 cm zulässig, wenn dies der Anschluss der Verkehrsfläche an das Gebäude sowie an die öffentlichen Flächen (Dorfstrasse und Dorfplatz) zwingend erfordert. Eine solche Abweichung von Art. 16 Abs. 2 setzt eine besonders gute Gesamtwirkung voraus. Das bestehende Terrain weist einen stark künstlichen Verlauf auf. Die grössten Anpassungen erfolgen im Wohngarten, dem Ankunftsbereich und im Bereich gegen den Dorfplatz. Letztere ist Bestandteil des Handlungsansatzes 6.b aus dem Masterplan. Aufgrund des Niveauunterschieds zwischen dem Dorfplatz und der Liegenschaft Dorfplatz 13 besteht ein unbefriedigender Abschluss des Dorfplatzes. Mit dem Niveauausgleich kann dieser Abschluss neugestaltet und die Liegenschaft mit der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung an den Dorfplatz angebunden werden.

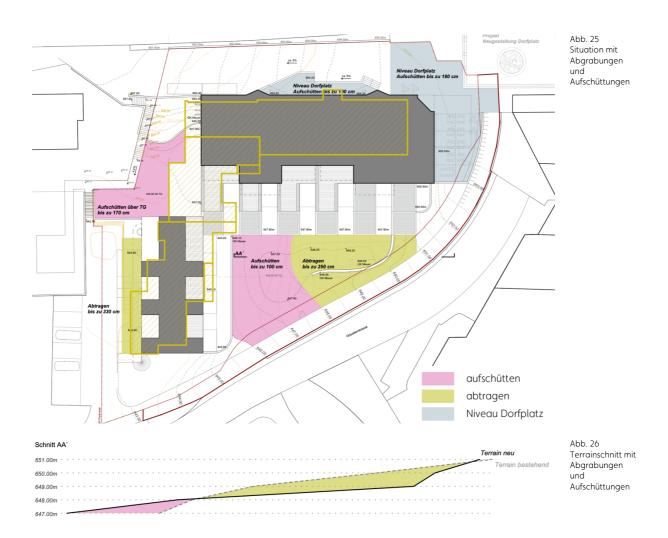
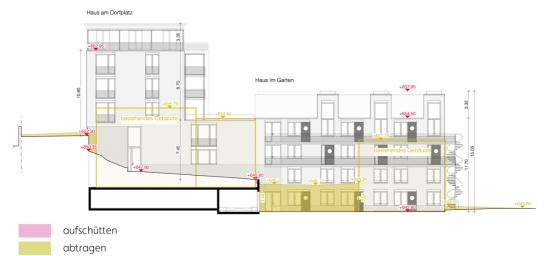
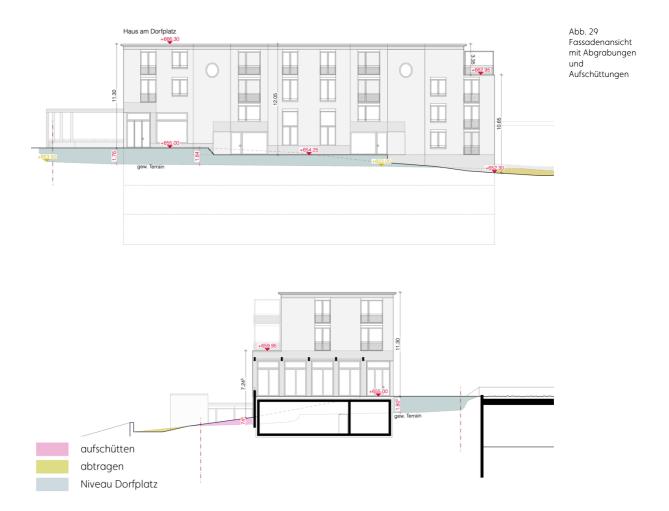


Abb. 27 Schnitte mit Abgrabungen und Aufschüttungen



Abb. 28 Fassadenansicht mit Abgrabungen und Aufschüttungen





#### Begrünung (Art. 18)

Die Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs hat standortgerecht und ökologisch wertvoll zu erfolgen. Mit dem Gestaltungsplan wird die Pflanzung von sieben gross- und mittelkronigen Bäumen eingefordert. Bäume sind bei Abgang in der Regel durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Im Bereich der gross- und mittelkronigen Bäume ist auf unterbauten Flächen eine Überdeckung von min. 1.50 m sicherzustellen. Aufgrund des steilen Terrainverlaufs beträgt die Überdeckung teilweise mehrere Meter. Somit können trotz Unterbauung eine genügend starke Überdeckung und damit ein natürliches, ungehindertes Wachsen der Bäume gewährleistet werden.

## 4.4 Gestaltung

#### Grundsatz (Art. 19)

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des Zentrumcharakters eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Gemäss § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung der besonders guten Gestaltung insbesondere die folgenden Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- Umfang und Gestaltung der Freiflächen;
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene;
- Versorgungs- und Entsorgungslösung und Grad der Ausrüstung.

Mit dem vorgängig zum Gestaltungsplan durchgeführten, qualitätssichernden Varianzverfahren wurde ein von Fachleuten gewürdigtes Projekt eruiert, mit dem die Erreichung der besonders guten Gestaltung sowie ein daraus resultierender Mehrwert für das Dorfzentrum von Zumikon erbracht wird.

Gemäss dem Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag (18. August 2021) handelt es sich beim Richtprojekt um eine überzeugende Antwort auf die Frage der Nachverdichtung im periurbanen Raum. Das Gebäudevolumen wird mit hoher Präzision in das Gelände eingepasst und mit den Staffelungen und Gliederungen im Volumen wird der Massstab der Gesamtanlage herabgebrochen. Das Gebäude wird zu einem neuen Anziehungspunkt im Dorfzentrum werden.

#### Dachflächen (Art. 20)

Soweit wirtschaftlich tragbar und technisch machbar sind technisch bedingte Aufbauten zusammenzufassen und mindestens um ihre eigene Höhe von der Fassadenflucht abzurücken. Auf Dachflächen ist die Erstellung von Anlagen zwecks Energiegewinnung zulässig. Flächen auf Flachdächern, die nicht für die Energiegewinnung genutzt werden und nicht begehbar sind, sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Weiterführende Informationen zu Dachflächenbegrünung sind im Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» beschrieben.

# 4.5 Erschliessung und Parkierung

#### Öffentliche Wegverbindung Dorfplatz (Art. 21)

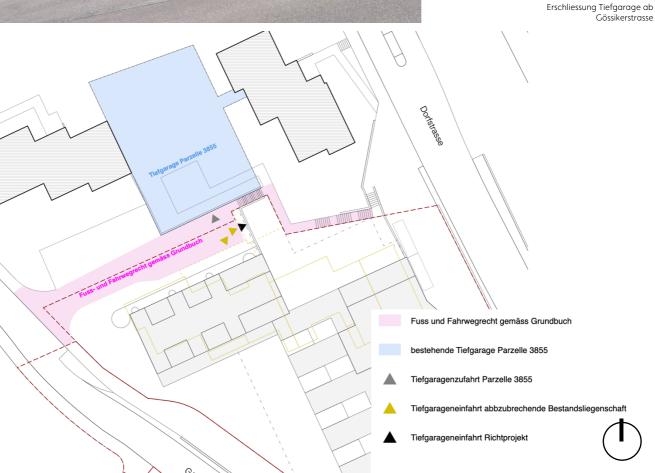
Der Gestaltungsplan sichert eine öffentliche Durchwegung zwischen der Dorfstrasse und dem Dorfplatz grundeigentümerverbindlich. Es ist ein mindestens drei Meter breiter Durchgang freizuhalten, der als öffentliche Mischverkehrsfläche für Fuss- und Veloverkehr, sowie Zu- und Wegfahrten für Zubringerdienste und Anlieferungen zum Dorfplatz dient. Der Verbindung zwischen Dorfplatz und Dorfstrasse wird im Masterplan der Zweck Nebenzufahrt für Anlieferungen, Zubringerdienste und Notfahrzeuge zugewiesen.

#### Motorisierter Individualverkehr (Art. 22)

Der Geltungsbereich wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Gössikerstrasse erschlossen, die Einfahrt ist an der im Situationsplan ungefähr verorteten Lage anzuordnen. An dieser Stelle befindet sich auch die bestehende Garageneinfahrt. Damit entspricht die neue Erschliessungssituation der bereits Bestehenden. Diese ist bereits privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten gesichert. Daran wird festgehalten. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind ab der Dorfstrasse erreichbar.



Abb. 30 Grundstückszufahrt ab Gössikerstrasse mit bestehenden Garageneinfahrten und Parkplätzen



#### Autoabstellplätze (Art. 23)

Die Berechnung des Pflichtbedarfs an Autoabstellplätzen richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018). Gemäss der kantonalen Wegleitung wird in Abhängigkeit der Anzahl Wohnungen bzw. Sitzplätze in der publikumsorientierten Nutzung ein Normbedarf berechnet. Aufgrund der Gemeindetypisierung (nach kantonalem Raumordnungskonzept ROK-ZH) und der ÖV-Güteklasse wird der Normbedarf auf einen massgeblichen Minimal- bzw. Maximalwert angepasst. Die Gemeinde Zumikon wird dem Gemeindetyp 2 (urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck) zugewiesen. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse B. Daraus resultiert eine Reduktion auf 55 % bzw. 80 % des Normbedarfs für Bewohner und eine Reduktion auf 30 % bzw. 45 % des Normbedarfs für Beschäftiate. Der Normbedarf für Besucher bzw. Kundschaft wird auf min. 40 % und max. 60 % des Normbedarfs reduziert. Gestützt auf das Richtprojekt werden der Mindest- bzw. Maximalbedarf für 39 Wohnungen und eine Gastronomienutzung mit 75 Sitzplätzen berechnet. Der Normbedarf verlangt pro Wohnung 1.1 PP (1 PP pro Wohnung zzgl. 10 % Besucher) sowie 1 Beschäftigtenparkplatz pro 40 Sitzplätze bzw. 1 Kundenparkplatz pro 6 Sitzplätze. Gemäss der folgenden Zusammenstellung, sind somit mindestens 31 und maximal 44 Autoabstellplätze zulässig.

Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Vernehmlassung 15.6.2018)

	Normbedarf	Mindestbedarf	Maximalbedarf	Richtprojekt
Bewohner	39	22	32	26
Besucher	4	2	3	3
Wohnen Total	43 PP	24 PP	35 PP	29 PP
Beschäftigte	2	1	1	1
Kundschaft	13	6	8	8
Gewerbe Total	15 PP	7 PP	9 PP	9 PP
Total	58 PP	31 PP	44 PP	38 PP

Die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze gemäss Art. 26 ff. BZO sieht einen Bedarf von 65 PP vor, welcher sich aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf 43 PP reduzieren lässt. Dies entspricht einer Reduktion um 30 % für die Wohnnutzung und 50 % für die übrige Nutzung. Erforderlich sind mindestens 1.25 PP pro Wohnung (1 PP pro Wohnung zzgl. 1 Besucherparkplatz pro 4 Wohnungen) sowie 1 Beschäftigtenparkplatz pro 40 Sitzplätze bzw. 1 Kundenparkplatz pro 5 Sitzplätze.

Bau- und Zonenordnung Art. 26 ff.

	Bedarf	reduzierter Bedarf
Bewohner	39	27
Besucher	10	7
Wohnen Total	49 PP	34 PP
Beschäftigte	2	1
Kundschaft	15	8
Gewerbe Total	17 PP	9 PP
Total	66 PP	43 PP

In der bestehenden Situation werden die für die Gastronomienutzung notwendige Parkierung, wie auch jene der übrigen öffentlichen Nutzungen um den Dorfplatz, über die bestehende öffentliche Tiefgarage abgewickelt. Die Unterbringung der nötigen Parkplätze für die Gastronomienutzung wurde im Rahmen des Baugesuchs des eingeschossigen Zentrumscafés auf dem Dorfplatz im Baupolizeibericht festgehalten. Im Wettbewerb Dorfplatz Zumikon wurde verlangt, die Gastronomienutzung vom Dorfplatz in die Liegenschaft Dorfplatz 13 zu verschieben. In Absprache zwischen der Grundeigentümerin der Liegenschaft Dorfplatz 13 und der Gemeinde Zumikon wurde in einer Absichtserklärung festgehalten, dass die notwendige Parkierung der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung weiterhin in der öffentlichen Tiefgarage unter dem Dorfplatz angeordnet werden kann. Dies auf Basis des Baupolizeiberichts (20. September 1980) und gemäss Bestätigung der Baubehörde vom 20. April 2021. Die öffentliche Tiefgarage bietet gemäss Gemeinde in der künftigen Situation analog zum Bestand genügend Platz für die Kundschaft der öffentlichen Nutzungen um und auf dem Dorfplatz.

#### Zweiradabstellplätze (Art. 24)

Mit dem Gestaltungsplan werden mindestens 128 Zweiradabstellplätze eingefordert. Dies entspricht der Berechnung gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018). Das Richtprojekt weist 134 Zweiradabstellplätze aus. Maximal  $^3/_4$  der Zweiradabstellplätze dürfen in der Tiefgarage angeordnet werden. Das Grundstück ist ab der Gössikerstrasse ebenerdig und ohne Rampe oder Treppen erreichbar. Die Niveauunterschiede innerhalb der Tiefgarage gemäss dem Richtprojekt werden mit Rampen aufgenommen. Weitere Zweiradabstellplätze können im Freiraum entlang der Gössikerstrasse sowie auf Dorfplatzseite angeordnet werden.

#### 4.6 Umwelt

#### Ökologischer Ausgleich (Art. 25)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.

Im Leitfaden und dem Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» umfasst die geforderte Grünfläche in Gestaltungsplänen 25 % der Parzellenfläche. Weiter werden 10 % der Parzellenfläche als ökologische Ausgleichsfläche gefordert. Diese können Teil der 25 % sein. Die Parzellenfläche umfasst 2'785 m². Demnach werden 696 m² Grünfläche und 279 m² ökologische Ausgleichsfläche gefordert. Das Richtprojekt weist die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs aus. Die dargestellte Umgebungsgestaltung des Richtprojekts umfasst nebst dem Geltungsbereich die Wegfläche zwischen der Liegenschaft Dorfplatz 13 und der Gössikerstrasse, dies gemäss dem Bearbeitungsperimeter aus dem Studienauftrag. In diesem Bereich sind weitere 116 m² Grünfläche vorgesehen.

#### Empfindlichkeitsstufe (Art. 26)

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich in der Zentrumzone, in welcher die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III gelten. Gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) gilt es in der ES III die IGW von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Da mit dem Gestaltungsplan kein Gewerbeanteil von min. 20 % festgesetzt wird, kommen die 5 dB(A) strenger Werte der ES II zur Anwendung. Somit dürfen die Werte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Bei der für den Geltungsbereich relevanten Lärmquelle handelt es sich um die Dorfstrasse, die auf Höhe der Liegenschaft Dorfplatz 13 in die Unterführung unter dem Dorfplatz führt. Mit der Erstberechnung Strassenlärm vom 3. Dezember 2021 wird nachgewiesen, dass das Richtprojekt die IGW der ES II einhält.



Die Planungswerte der ES II an den umliegenden lärmempfindlichen Räumen können mit entsprechenden Massnahmen eingehalten werden. Diese werden im Lärmgutachten erläutert. Beabsichtigt wird den Wartebereich vor dem Garagentor schallabsorbierend auszukleiden.

#### Lichtemissionen (Art. 27)

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Kunstlicht kann je nach Beleuchtungszeitpunkt, Beleuchtungsdauer, Lichtstärke und Lichtfarbe Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben sowie den Aktionsradius von Tieren einschränken. Mit bewusstem und sorgfältigem Einsatz der künstlichen Beleuchtung kann diesen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sollen auf das notwendigste reduziert werden. Grundsätzlich sollte auf Licht, welches ungehindert in den Nachthimmel strahlt, verzichtet werden. Allgemein gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe, desto kleiner die Auswirkungen auf die Organismen. Die maximale Beleuchtungsdauer im Aussenbereich ist bis 22:00 Uhr zulässig. Davon ausgenommen ist Weihnachtsbeleuchtung. Sicherheitsbeleuchtungen sind erlaubt. Diese Regelungen gehen aus dem kommunalen Merkblatt: Anforderungen an den ökologischen Ausgleich heraus und entsprechen der SIA-Norm 491 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum.

#### Kehrichtbeseitigung (Art. 28)

Für den im Geltungsbereich anfallenden Kehricht wird im Gestaltungsplan ein Standort für eine entsprechende Entsorgungsanlage vorgesehen. Die Abfallentsorgungsanlage ist entsprechend zu dimensionieren und hat sich unter Einhaltung der besonders guten Gestaltung in die Umgebung einzuordnen.

## 4.7 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

#### Innenentwicklung

In den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) werden die Ziele und die Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. Bestrebt werden demnach insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und dabei einen kompakten Siedlungskörper zu schaffen. Um möglichst viel Raum für die Bevölkerung zu schaffen, soll die haushälterische Nutzung mit Erhöhung der baulichen Dichte und gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte gewährleistet werden. Für eine schwergewichtige Erhöhung der Nutzerdichte wird eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorausgesetzt. Mit der Haltestelle der Forchbahn unter dem angrenzenden Dorfplatz ist diese Voraussetzung gegeben. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet in dem übergeordnet im regionalen Richtplan eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird.

#### Freiraum und Lokalklima

Der Geltungsbereich weist tagsüber eine starke Wärmebelastung auf. Mit dem Richtprojekt werden zwei unterschiedliche Grünräume (Wohn- und Schattengarten) aufgezeigt, die mit ihrer unterschiedlichen Begrünung von Strauchpflanzungen bis zur grosskronigen Kirsche einen ökologisch wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas leisten. Der Gestaltungsplan folgt der Empfehlung gemäss kommunalem Merkblatt und fordert Grünflächen sowie ökologische Ausgleichsflächen grundeigentümerverbindlich ein.

Mit dem Gestaltungsplan wird das massgebende Terrain festgelegt und unterbaute Flächen können entsprechend überdeckt werden, wodurch eine Bepflanzung dieser Flächen erfolgen kann.

Das Einfordern der Dachbegrünung auf nicht begehbaren Flachdächern kommt den kommunalen Absichten nach und erfüllt die Zielsetzung der Bau- und Zonenordnung sowie des Merkblatts zum ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon.

#### Verkehr und Umwelt

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die Vorgaben aus dem kommunalen, regionalen und kantonalen Richtplan eingehalten. Den kantonalen Vorgaben zur Berechnung der Autoabstellplätze wird gefolgt. Die Anordnung der Abstellplätze sowie die Zufahrt zur Liegenschaft entspricht im Grossen und Ganzen dem heutigen Zustand und verbessert diesen insofern, als dass eine Durchfahrt bzw. Parkierung am nordwestlichen Abschluss des Dorfplatzes nicht mehr im bestehenden Mass möglich ist. Mit dem gegenüber dem Bestand erhöhten Verkehrsaufkommen entstehen keine negativen Einwirkungen auf die Nachbarschaft.

#### Zentrumsplanung Zumikon

Über das Dorfzentrum Zumikon laufen diverse Planungen, wie die Neugestaltung des Dorfplatzes, die Sanierung der Tiefgarage und die Entwicklung der an den Dorfplatz angrenzenden Liegenschaft Dorfplatz 13. Das öffentliche Leben im Dorfzentrum ist durch diese Planungen direkt tangiert. Die Entwicklungsabsichten sind im Masterplan Dorfplatz festgehalten und werden für die angrenzende Planungen beigezogen. So wurden die im Masterplan Dorfplatz festgehaltenen Absichten von Beginn an in die Überlegungen auf der

Liegenschaft Dorfplatz 13 integriert. Bereits in der Erarbeitung der Aufgabenstellung für den durchgeführten Studienauftrag stand die Eigentümerin in engem Austausch mit der Gemeinde Zumikon. Dies nicht zuletzt aufgrund der räumlichen Verbundenheit zwischen dem Dorfplatz und der Liegenschaft Dorfplatz 13.

Zwischen den Planungen bestehen keine zwingenden Abhängigkeiten. Aufgrund der Abstimmung können allerdings Synergien geschaffen werden, die im öffentlichen Interesse liegen; so bspw. die Neugestaltung der Wegverbindungen zwischen der Gössikerstrasse bzw. der Dorfstrasse und dem Dorfplatz oder auch die Unterbringung der Gastronomienutzung im Erdgeschoss Dorfplatz 13.

Auf diese Weise wird auch der festgesetzten Planungszone entsprechend Rechnung getragen. Mit dem Gestaltungsplan Dorfplatz 13 wird ein grundeigentümerverbindliches Instrument geschaffen, welches im Sinne der Planungszone die Entwicklungsabsichten verfolgt. Gemäss § 346 PBG Abs. 1 ist dies die Voraussetzung für eine Bewilligung baulicher Veränderungen oder sonstige Vorkehren.

Das Dorfzentrum weist bereits heute einen hohen Anteil an Nutzungen gemäss § 51 PBG (Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe) auf. Künftig werden rund 60 % der Flächen in den Gebäuden im Dorfzentrum (Perimeter Masterplan bzw. Planungszone) für öffentliche Nutzungen oder Nutzungen gemäss PBG § 51 verwendet. Zentrumszonen gemäss § 51 PBG dienen neben der Wohnnutzung vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben. Bezweckt wird die Belebung der Ortszentren. Das mit dem Gestaltungsplan geregelte Nutzungskonzept ist auf das Dorfzentrum Zumikon abgestimmt und für diese Lage zweckmässig. Ein zu hoher Anteil an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen etc. verschärft die bereits bestehenden Schwierigkeiten das Dorfzentrum zu beleben. Mit einem hohen Wohnanteil hingegen werden mehr Menschen im Dorfzentrum verkehren und dieses damit beleben.

#### Fazit

Der Planungsprozess wurde mit vorangehendem, qualitätssichernden Varianzverfahren und anschliessendem Gestaltungsplan durchgeführt. Öffentliche und private Interessen wurden durch die Entwicklungsträgerin stetig berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung, die öffentliche und private Interessen genauso wie die übergeordneten Planungsabsichten berücksichtigt, ermöglicht.

Unter Abwägung der getroffenen Massnahmen in den Vorschriften, welche bestmöglich auf die Interessen von Gesellschaft, Freiraum, Lokalklima, Verkehr und Umwelt eingehen, kann, im Besonderen auch aus Sicht der Stärkung des Dorfzentrums, ein übergeordnetes Interesse an einer baulichen Verdichtung des beplanten Gebiets ausgewiesen werden.

# 5 Gestaltungsplanverfahren

## 5.1 Verfahrensablauf Gestaltungplan

Ablauf	Zeitraum, voraussichtlich	
Entwurf Gestaltungsplan	November 2021 bis Februar 2022	
Vorprüfung kantonale Baudirektion	März bis Juli 2022	
Überarbeitung und Bereinigung	Juli bis November 2022	
Öffentliche Auflage (geplant)	min. 60 Tage ab Anfang November 2022	
Überarbeitung und Bereinigung (geplant)	Februar 2023	
Beschluss durch Gemeinderat (geplant)	März 2023	
Beschluss durch Gemeindeversammlung (	geplant) Juni 2023	
Genehmigung durch Baudirektion (geplar	nt) August 2023	
Inkraftsetzung Gemeinderat (geplant)	Oktober 2023	

## 5.2 Kantonale Vorprüfung

Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieses Gestaltungsplans der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2022 hat die Baudirektion Stellung genommen und den Gestaltungsplan grundsätzlich positiv gewürdigt. Unter Berücksichtigung dreier Anträge wurde die Genehmigung in Aussicht gestellt. Deren Umsetzung wurde überprüft. Nachfolgend wird der Umgang mit den Anträgen erläutert:

- Ein Lärmgutachten Tiefgarage mit dem die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen werden sollte, wurde erstellt. Die im Vorprüfungsbericht erwähnte Verlegung der Tiefgarageneinfahrt an die Gössikerstrasse wird als weder zweckmässig noch umsetzbar erachtet. Die Zufahrt zur Tiefgargeneinfahrt entspricht der bereits bestehenden Situation, welche privatrechtlich gesichert ist. Eine Einhausung der Zufahrt ab der Gössikerstrasse bzw. ein Anschluss der Tiefgarage direkt an die Gössikerstrasse erbringt keine verbesserte Gesamtlösung. Der Bericht wurde mit Erläuterungen ergänzt. Der Antrag wurde teilweise berücksichtigt.
- Die erforderlichen Bäume werden als Festlegungen und nicht informativ aufgeführt. Die Überdeckung gross- und mittelkroniger Bäume auf unterbauten Flächen hat mindestens 1.50 m zu betragen. Der Antrag wurde berücksichtigt.
- Ein Minimaler Gewerbeanteil wird festgesetzt. Von der beantragten Orientierungsgrösse des Kantons (20 %) wird abgewichen. Die Abweichung wird in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgenommen, welches den Gestaltungsplan (mit mind. 6 % Gewerbeanteil) mit dem Schreiben vom 15. November 2022 als genehmigungsfähig einstuft. Der Antrag wurde teilweise berücksichtigt.

#### Begründung für die Abweichung von der Orientierungsgrösse von 20 %:

Der Zweck einer Zentrumszone wird übergeordnet im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) umschrieben. § 51 Abs. 1 PBG besagt folgendes: «Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbe-betrieben dienen.». Weder im PBG noch in den weiterführenden Verordnungen wird der Anteil der Mischnutzungen quantifiziert. Die Grundlage und Herleitung der Orientierungsgrösse von 20 % liegt der Gemeinde nicht vor. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon (BZO vom 6. März 2018) legt mit der Nutzweise weder einen minimalen Gewerbe- noch einen maximalen Wohnanteil fest, womit in der Zentrumszone 100 % Wohnen zulässig sind. Die BZO wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 7.1.2019 / 8.2.2019 von der Baudirektion genehmigt. Im Rahmen der Vorprüfung wurden keine Anmerkungen, Empfehlungen oder Anträge zu einer Regelung der Nutzungsaufteilung innerhalb der Zentrumszone gemacht. Der Gestaltungsplan entspricht damit den Absichten der BZO.

#### <u>Das Projekt Dorfplatz 13 entspricht den definierten Entwicklungsabsichten der</u> Gemeinde:

- In einem breit angelegten Mitwirkungsprozess und unter Beteiligung des Instituts für Städtebau der ETH Zürich hat die Gemeinde Zumikon eine Entwicklungsstrategie erarbeitet. Darin wurden die drei Zentrumsräume Dorfzentrum, Waltikon und Maiacher ausgewiesen. Neben dem Zentrumsraum Dorfzentrum weist auch Waltikon einen Anteil Zentrumszone auf. In Waltikon, wo mit dem Gebiet Schwäntenmoos auch ein regionales Arbeitsplatzgebiet liegt, liegt der Entwicklungsfokus auf einem urbanen Lebens- und Arbeitsraum. Die Entwicklungsabsichten für das Dorfzentrum wurden mit einem Masterplan weiter vertieft und festgehalten.
- Mit dem Schreiben vom 18. April 2019 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die von der Gemeinde Zumikon beantragte Planungszone festgesetzt. Mit dieser sollte Zeit gewonnen werden um die, damals anstehenden Anpassungen an der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung vorzunehmen. Bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, werden damit unterbunden. Die Planungszone dient der baulichen Fassung des Dorfplatzes.
- Mit dem Masterplan Dorfplatz Zumikon wurden die Entwicklungsabsichten für das Dorfzentrum festgehalten. Eine Sicherung eines Gewerbeanteils über einen reinen Prozentsatz zwecks Mischnutzung im Zentrum wurde im Masterplan nicht vorgesehen. Vielmehr hat die Gemeinde Zumikon die Zielsetzung eines durchmischten und belebten Dorfzentrums qualitativ umschrieben und mit Prinzipien festgehalten. Als wichtigste Massnahme zur Belebung des Dorfplatzes hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, mehr Wohnbevölkerung im direkten Umkreis des Dorfplatzes anzusiedeln.
- Auf Basis des Masterplans wurden für den Dorfplatz ein Projektwettbewerb und für die Liegenschaft Dorfplatz 13 ein Studienauftrag durchgeführt. Die beiden Verfahren waren inhaltlich und verfahrenstechnisch aufeinander abgestimmt. So ging es im Projektwettbewerb Dorfplatz darum den Platz frei zu spielen und die, auf dem Platz bestehende Gastronomie an bester Lage am Dorfplatz unterzubringen. Dies floss in den Studienauftrag Dorfplatz 13 mit ein. Mit Fachleuten welche in beiden Verfahren als Teil des Beurteilungsgremiums eingesetzt wurden konnte die abgestimmte Erreichung der Ziele gemäss Masterplan und damit des öffentlichen Interessens sichergestellt werden.

<u>Der Anteil an Dienstleistungs- und Handelsflächen wird sowohl im Perimeter des Masterplans wie auch in der Zentrumszone am Dorfplatz sehr hoch:</u>

 Das Dorfzentrum weist bereits heute einen hohen Anteil an öffentlichen Nutzungen und Nutzungen gemäss § 51 PBG (Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe) auf. Im Perimeter des Masterplans werden künftig rund 60 % solcher Nutzungen untergebracht sein. Im Bereich der heutigen Zentrumszone am Dorfplatz beträgt dieser Wert künftig rund 40 %.

<u>Die Forderung eines höheren Anteils von Nutzungen gemäss § 51 PBG für die Liegenschaft Dorfplatz 13 ist auch aus räumlich-funktionaler Betrachtung nicht zweckmässig:</u>

Die Liegenschaft grenzt mit der östlichen Ecke unmittelbar an den Dorfplatz. Mit dem Gestaltungsplan wird das Terrain so weit angepasst, dass ein übergangsloser Zugang vom Dorfplatz zur öffentlichen Erdgeschossnutzung ermöglicht wird. Sowohl gegen die Dorfstrasse (9 %, 3 m Höhendifferenz) als auch gegen die Gössikerstrasse (13 %, 12 m Höhendifferenz) fällt das Terrain aber stark ab und die Gebäude verlieren aufgrund der Topografie schnell den räumlichen und funktionalen Bezug zum Dorfplatz und zu den Passantenströmen. Aufgrund dessen nimmt die Attraktivität von Gewerbeflächen mit Zunehmender Entfernung vom Dorfplatz rasant ab und im Gleichschritt auch der Beitrag, den Gewerbeflächen für die Stärkung des Zentrums leisten können. Wohnnutzung hingegen kann in dieser Situation wesentlich mehr zur Belebung und Stärkung des Zentrums beitragen.

Mit dem Gestaltungsplan Dorfplatz 13 wird der Anschluss an den Dorfplatz bereits hinreichend im Sinne der Gemeinde definiert:

- Art. 4.2: «Im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A ist eine publikumsorientierte Nutzung anzuordnen.»
- Art. 15: «Der gesamte Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität erreicht wird.»
- Art. 17: «Der Anschlussbereich Dorfplatz dient als öffentliche Fläche für die publikumsorientierte Nutzung. Er ist gestalterisch und funktional auf den Dorfplatz abzustimmen.»
- Art. 19: «Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des Zentrumcharakters eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.»

## 5.3 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nach- und nebengeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage (18. November 2022 bis 31. Januar 2023). Die benachbarten Gemeinden Küsnacht und Maur haben den Gestaltungsplan zur Kenntnis genommen. Die Zürcher Planungsgruppe ZPP hat in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass die Planung keinen regionalen Zielsetzungen widerspricht und sie die Erarbeitung des Gestaltungsplans ohne Anträge unterstützt. Empfehlend weist die ZPP darauf hin, dass der statische Verweis auf die BZO (gemäss Art. 3 GP) zu prüfen sei.

Nach Prüfung und Abwägung der Empfehlung wurde entschieden, an der ursprünglichen Formulierung festzuhalten.

# 5.4 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde nachträglich zur kantonalen Vorprüfung vom 18. März 2022 bis 8. Juli 2022 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen.