

Gemeindeverwaltung Zumikon  
Abteilung Hochbau  
Dorfplatz 1  
8126 Zumikon

Stäfa, 24. Januar 2023

## **Privater Gestaltungsplan «Dorfplatz 13»: Anhörung und öffentliche Auflage**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 24. November 2022 unterbreiten Sie uns die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Dorfplatz 13» zur Anhörung. Die Vernehmlassung dauert bis zum 31. Januar 2023. Der Vorstand hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 19. Januar 2023 beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **Ausgangslage 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. Mit einem Ersatzneubau beabsichtigt die Grundeigentümerin die Erstellung einer neu konzipierten Überbauung mit kompakten und zeitgemässen Wohnungen. 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.

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. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird nun beabsichtigt, die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektvorschlags zu schaffen.

### **Gestaltungsplan «Dorfplatz 13»**

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.



Abbildung 1: Visualisierung Neubau Dorfplatz 13 und Situationsübersicht Richtprojekt 27.02.2022

### Nutzung und Dichtevorgaben

Im Geltungsbereich sind grundsätzlich Wohnnutzung sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Der minimale Anteil Gewerbenutzung hat 6 % der realisierten Gesamtnutzfläche zu betragen. Im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A ist nur eine publikumsorientierte Nutzung zulässig. Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Gastronomienutzung 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. Die Bebauung am Dorfplatz 13 beherbergt insgesamt 39 Wohnungen unterschiedlicher Typologien.

Durch das Richtprojekt und der Gestaltungsplan wird die Ausnutzungsziffer von rund 75 % auf ca. 125 % erhöht.

### Freiraum

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. Die südöstliche Ecke des Neubaus wird von der öffentlichen Nutzung des neuen Dorfforestaurants geprägt. An dieser Stelle fliesst der neue Platzbelag unmittelbar an die Fassade des Neubaus und bildet den raumwirksamen Abschluss zum bestehenden Dorfplatz.

### Verkehrsfläche(n)

Der Gestaltungsplan sichert eine öffentliche Durchwegung zwischen der Dorfstrasse und dem Dorfplatz grundeigentümergebunden. 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.

### Gestaltung

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.

### Ökologischer Ausgleich und Begrünung

Das Richtprojekt weist die geforderten Grünflächen von 25% der Parzellenfläche in Gestaltungsplänen und weitere 10% als ökologische Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs aus. 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.

## **Beurteilung aus Sicht ZPP**

Die ZPP prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, 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*

Die ZPP unterstützt den sorgfältigen, gesamträumlichen Erarbeitungsprozess des privaten Gestaltungsplans. Das gewählte Vorgehen mit Varianzverfahren, Studienauftrag im Konkurrenzverfahren und die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans ermöglicht ein qualitätssicherndes Verfahren. Die ZPP begrüsst ferner, dass durch Art. 19 der Gestaltungsplanbestimmungen Bauten, Anlagen und deren Umschwung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies geht über die minimalen Anforderungen von § 238 PBG («befriedigende Gesamtwirkung») hinaus.

### *Kommentare*

Der vorgesehene Ersatzneubau liegt angrenzend an den Dorfplatz an zentralster Lage von Zumikon in der Zentrumszone Z, welche gemäss regionalem Richtplan Teil des Ortszentrums Zumikon (Kap. 2.2 RRP, Tabelle 3, Eintrag z10) ist. Das regionale Raumordnungskonzept strebt für das Gebiet eine hohe Nutzungsdichte mit rund 150 – 300 Einwohner:innen und Beschäftigte pro Hektar an. Neben der Nutzungsdichte legt der regionale Richtplan für das Gebiet Vorgaben zur baulichen Dichte fest: Es soll eine Ausnützungsziffer (AZ) von mind. 60 % bis max. 160 % erzielt werden («hohe bauliche Dichte», Kap. 2.8 RRP). Durch den vorliegenden Gestaltungsplan kann eine deutliche Steigerung der Nutzungsdichte erzielt werden, welche den Zielen des regionalen Richtplans entsprechen. Des Weiteren erachtet die ZPP das angestrebte Nutzungsmass und die Gebäudehöhe der zentralen Lage im Dorf als zweckmässig und zielführend.

Ferner wird die Zentrumslage zusätzlich durch die publikumsorientierte Nutzung mit Gastgewerbe, welches auf den Dorfplatz ausgerichtet ist, gestärkt. Die Anbindung an den Dorfplatz für den Fuss- und Veloverkehr ist durch den Bereich im Nordosten des Perimeters durch die Mischverkehrsfläche sichergestellt. Auch dies wertet die Gesamtsituation und die Attraktivität des Dorfszentrums auf. Aus Sicht der ZPP ermöglicht der Gestaltungsplan somit eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Ortszentrum Zumikon.

### *Hinweis*

Mit Art. 3 der Gestaltungsplanvorschriften wird auf die Version der BZO verwiesen, welche zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans gültig ist. Dadurch wird ein statischer Verweis geschaffen, wodurch zukünftige Anpassungen in der BZO zu planungsrechtlichen Unklarheiten führen können. Die ZPP empfiehlt deswegen die Einführung eines dynamischen Verweises zu prüfen.

## **Abschliessende Bemerkung**

Der private Gestaltungsplan «Dorfplatz 13» widerspricht keinen regionalen Zielsetzungen oder Festlegungen. Die ZPP stellt keine Anträge und unterstützt die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans.

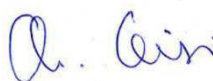
Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg für die weiteren Verfahrensschritte.

Freundliche Grüsse

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER  
PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL**



Der Präsident  
Gaudenz Schwitter



Der Sekretär  
Christian Leisi