

Gemeindeverwaltung Zumikon
Abteilung Hochbau
Dorfplatz 1
8126 Zumikon

Stäfa, 16. Mai 2023

Privater Gestaltungsplan «Chreien Ost»: Öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 27. März 2023 bitten Sie uns während der öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplans "Chreien Ost" in Zumikon im Rahmen der Mitwirkung Stellung zu nehmen. Die Vernehmlassung dauert bis zum 2. Juni 2023. Der Vorstand hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 11. Mai 2023 beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Allreal Generalunternehmung AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4730 (Wohnzone W2/60) am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Zumikon. Das Grundstück ist gegenwärtig unbebaut und liegt zusammen mit zwei weiteren Liegenschaften in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht («Chreien»). Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf ihrer Parzelle eine Wohnüberbauung mit Reihenhäusern für junge Paare in Familienplanung sowie junge Familien zu realisieren.

Mit dem Gestaltungsplan, welcher nicht von den Vorgaben der Grundordnung abweicht, wird insbesondere Folgendes bezweckt: Die Sicherung eines einheitlichen und zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzepts im Rahmen der Regelbauweise, sowie die Schaffung eines harmonisierten, natürlichen Terrainverlaufs und die besonders gute Einordnung von Bauten und Umgebung. Ferner geht es um die Sicherung der Anforderungen an Gebiete mit hohem Grünanteil gemäss Art. 29 BZO und die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

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).

Der Geltungsbereich liegt gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet, wo eine mittlere Dichte angestrebt werden soll (Einwohnerdichte von 100 – 150 E/ha). Gemäss BZO gelten in der Wohnzone W2/60 eine Ausnutzungsziffer von max. 60%. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird das zulässige Nutzungsmass gemäss BZO voll ausgeschöpft, aber nicht überschritten. Dadurch werden auch die regionalen Zielsetzungen zur baulichen Dichte eingehalten. Des Weiteren erachtet die ZPP das angestrebte Nutzungsmass als zweckmässig und zielführend.

Die ZPP würdigt die sorgfältige Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans, namentlich auch die Berücksichtigung der Klimahinweiskarten und die ausführliche Betrachtung des Aussen- und des Grünraums. Durch das mit der Baueingabe einzureichende Gestaltungskonzept wird die Einhaltung der verlangten Qualitäten und Anforderungen der Gemeinde Zumikon (Leitfaden / Merkblatt Siedlungsökologie, Merkblatt Gestaltungskriterien) innerhalb des Geltungsbereichs aufgezeigt. Aus Sicht der ZPP werden somit die übergeordneten Zielsetzungen einer qualitätsvollen und massvollen Innenentwicklung unter Einhaltung ökologischer und klimatologischer Anforderungen erreicht.

Abschliessende Bemerkung

Der private Gestaltungsplan «Chreien Ost» 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

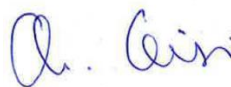
ZWECKVERBAND ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Sekretär



Christian Leisi