

# Gemeindeversammlung vom Dienstag, 13. Juni 2023

## Beleuchtender Bericht.

### Traktandum Nr. 2 Wohnüberbauung Dorfplatz 13. Privater Gestaltungsplan. Aufstellung und 6.1.4.4 Zustimmung.

**Antrag** Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Dem privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13, bestehend aus:*
  - *Situation 1:500,*
  - *Höhenlinienplan 1:500,*
  - *Vorschriften,**wird gestützt auf § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG) zugestimmt.*
  
2. *Von den Beilagen*
  - *Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 9. März 2023,*
  - *Richtprojekt vom 27. Februar 2022,*
  - *Erstberechnung Strassenlärm vom 3. Dezember 2021,*
  - *Lärmgutachten Tiefgarage vom 24. August 2022.**wird Kenntnis genommen.*
  
3. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Gestaltungsplanvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.*

### Kurzfassung

Der private Gestaltungsplan Dorfplatz 13 stellt einen wichtigen Bestandteil der Orts- und Zentrumsplanung der Gemeinde Zumikon dar. Er schafft die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnüberbauung mit einer publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss. Konkret hat sich die Bauherrschaft verpflichtet, in der Liegenschaft auf Dorfplatz-Niveau eine öffentliche Gastronomie einzurichten. Mit der Dorfplatz-seitigen Angleichung des Terrains wird zudem ein stufenloser Zugang zum Dorfplatz geschaffen.

Auf der Gartenseite des Neubaus, also auf der dem Dorfplatz abgewandten Seite, weist das Terrain einen hohen Geländesprung auf. Die Aufgabe, Dorfplatz- und Garten-Niveau miteinander zu verbinden und das neue Gebäude gut in das Terrain einzupassen, wurde gartenseitig mit einer feingliedrigen Terrassenbauweise für Mietwohnungen gelöst, wofür jedoch gesamthaft eine höhere Ausnützung erforderlich ist. Voraussetzung für deren Genehmigung ist eine besonders gute Gestaltung, die in einem qualitätssichernden Planungsverfahren unter Mitwirkung der Gemeinde gewährleistet werden konnte.

Mit dem Gestaltungsplan werden sowohl die gesetzlichen und die übergeordneten Anliegen von Gemeinde und Kanton erfüllt, als auch die Ausnahmen von der Regelbauweise gemäss BZO abschliessend grundeigentümergebunden festgelegt. Nach Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung kann die Baubewilligungs- und Projektierungsphase lanciert werden. Die private Bauherrschaft beabsichtigt, die Wohnüberbauung sowie die geplante Gastronomie bis 2028 zu realisieren.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

## Erläuterungen

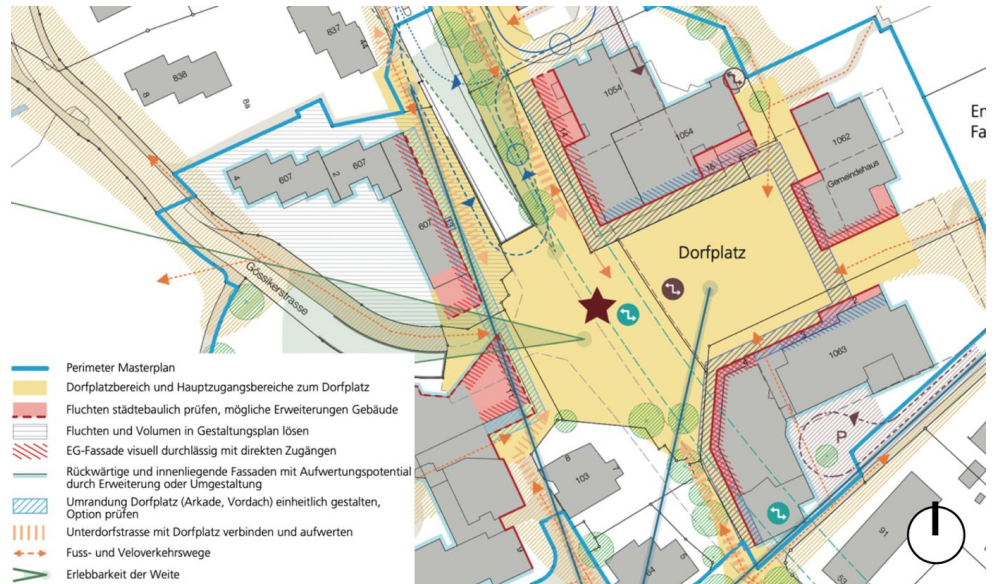
### Ausgangslage

#### Zentrumsplanung Zumikon

In einem Mitwirkungsprozess hat die Gemeinde Zumikon 2013 eine Entwicklungsstrategie erarbeitet. Darin wurden die drei Zentrumsräume Dorfzentrum, Waltikon und Maiacher ausgewiesen. 2019 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die von der Gemeinde Zumikon beantragte Planungszone Dorfplatz festgesetzt und 2022 um weitere zwei Jahre verlängert, was unerwünschte Entwicklungen unterbinden soll. Damit gewann die Gemeinde Zeit um Anpassungen an der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung vorzunehmen.

Mit dem Masterplan Dorfplatz Zumikon vom 27. November 2019 wurden die Entwicklungsabsichten für das Dorfzentrum sowie entsprechende Handlungsgrundsätze festgehalten. Ziel ist ein vielfältiges und belebtes Dorfzentrum. Als wichtigste Massnahme zur Belebung des Dorfzentrums will der Gemeinderat im direkten Umkreis des Dorfplatzes eine innere Entwicklung begünstigen.

Auf Basis des Masterplans wurden die beiden qualitätssichernden Varianzverfahren Projektwettbewerb Dorfplatz (Gemeinde) und Studienauftrag Dorfplatz 13 "Terrasse Zumikon" (private Grundeigentümerin) durchgeführt. Die beiden Verfahren waren inhaltlich und verfahrenstechnisch aufeinander abgestimmt. So ging es u.a. darum den Dorfplatz freizuspielen und die auf dem Platz erwünschte Gastronomie an besserer Lage am Dorfplatz unterzubringen.



Ausschnitt Masterplan Dorfplatz Zumikon, 2019

## Studienauftrag Dorfplatz 13 "Terrasse Zumikon"

Aufgrund der zentralen Lage am Dorfplatz und der komplexen Niveauperhältnisse führte die Grundeigentümerin der Liegenschaft Dorfplatz 13 (moyreal immobilien AG) 2020/2021 einen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durch. Um die Entwicklungsabsichten und Bedürfnisse der Gemeinde frühzeitig zu berücksichtigen, waren Gemeindevertreter angemessen in die Aufgabenstellung und Entscheidungsfindung involviert. Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt von Haltmeier Kister Architektur GmbH/ Bernhard Zingler Landscape Projects zur Weiterbearbeitung.

## Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. März 2018 ist seit dem 17. September 2019 in Kraft. Die Liegenschaft Dorfplatz 13 liegt in der Zentrumszone Z. Ergänzend zur BZO gibt es seit Oktober 2019 den Leitfaden und das Merkblatt "Anforderungen an den ökologischen Ausgleich" sowie seit Juli 2022 das Merkblatt "Gestaltungskriterien".

## Verhältnis Gestaltungsplan zur BZO

Die Vorgaben der BZO bilden die Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13. Mit einem Gestaltungsplan darf gemäss §§ 83 ff. PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise gemäss BZO abgewichen werden. Er legt für ein umgrenztes Gebiet z.B. Zahl, Lage und Nutzung von Gebäuden grundeigentümerverbindlich fest. Gemäss regionalem Richtplan ist in der Zentrumszone eine hohe

bauliche Dichte anzustreben. Mit dem privaten Gestaltungsplan wird den kantonalen, regionalen und kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen. Konkret sind folgende Inhalte gesichert:

- zeitgemässe Überbauung mit einer angemessenen Dichte und Gebäudehöhe,
- Niveaueausgleich zum Dorfplatz sowie Vereinfachung der Terrainverhältnisse,
- angemessener Gewerbeanteil und publikumsorientierte Erdgeschossnutzung,
- zweckmässige Erschliessung und Parkierung.

Zur Erreichung einer für die Lage massgeschneiderten, besonders guten Lösung wird das massgebende Terrain neu festgelegt. Von den kommunalen Vorgaben in Bezug auf Nutzungsmass, Gebäudeabmessung und Geschossigkeit darf zu diesem Zweck abgewichen werden.

#### Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

- Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt gemäss BZO 0,75. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine AZ von 1,29.
- Die BZO lässt in der Zentrumszone drei Vollgeschosse, mit je einem anrechenbaren Dach- und Untergeschoss zu. Die zulässige Gebäudehöhe (ohne Dachgeschoss) beträgt 11.50 m, die Gesamthöhe (inkl. Dachgeschoss) 14.50 m. Der Gestaltungsplan definiert die maximale Höhenabmessung dagegen mit einer Kote in m ü. M. Innerhalb dieser Höhenkote sind Geschossigkeit, Gebäude- und Gesamthöhe frei. Gemessen auf das bestehende Terrain beträgt die Gebäudehöhe des Gebäudes am Dorfplatz gegenüber dem Dorfplatzniveau 13.14 m. Aufgrund der Terrainangleichung (Aufschüttung) tritt das Gebäude jedoch gegen den Dorfplatz nur mit einer Höhe von 11.30 m in Erscheinung. Gegen die Gartenseite (Südwestseite, Baubereich A) beträgt die Gesamthöhe des Gebäudes gemäss Richtprojekt 20.05 m (gemessen ab bestehendem Terrain). Die Höhenkote über Meer nach Gestaltungsplan lässt in beiden Fällen zusätzlich eine Reserve von 30 cm zu.  
Das Haus an der Gössikerstrasse (Baubereich B) weist gemessen ab dem bestehenden Terrain eine maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 11.10 m bzw. 14.60 m auf. Diese Angaben beziehen sich auf die maximale Höhenkote gemäss Gestaltungsplan.  
Wo die Gebäudehöhe gemäss BZO (Regelbauweise) aber aufgrund des angepassten Terrains (Abgrabungen) überschritten wird, vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber den Nachbargrundstücken um die entstandene Mehrhöhe (s. Seite 31 des Erläuterungsberichts, § 260 Abs. 2 PBG 2017).
- Die maximale Gesamtlänge gemäss BZO beträgt 40 m. Der Gestaltungsplan definiert die Gebäudeabmessungen in Baubereichen. Innerhalb dieser Baubereiche können die 40 m überschritten werden.
- Gemäss BZO sind nach Berücksichtigung des Abzugs auf Grund der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs gemäss Art. 27 BZO mindestens 43 PP notwendig. Der Gestaltungsplan legt einen Bedarf von mindestens 31 PP und höchstens 44 PP fest.

- Die BZO lässt Abgrabungen bis 1 m zu. Zwecks Terrainangleichung legt der Gestaltungsplan das Terrain neu fest. Gegenüber dem Bestand werden Abgrabungen bis 3.30 m beabsichtigt (Neugestaltung im Bereich der Garageneinfahrt).
- Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Gebäude gemäss BZO einen Strassenabstand von 2 m einzuhalten. Mit dem Gestaltungsplan wird die Lage und Abmessung unterirdischer Gebäude mit einem Baubereich festgelegt. Dieser liegt teilweise auf der Grundstücksgrenze.
- Der Baulinienbereich wird mit dem Gestaltungsplan suspendiert, sodass Bauten und Anlagen im Baulinienbereich bis an die Strassengrenze möglich sind.

#### Abweichungen vom Leitfaden und vom Merkblatt "Anforderungen ökologischer Ausgleich"

- Der Leitfaden und das Merkblatt fordern einen Baum pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (inkl. Gebäudeflächen) oder, sofern aufgrund des Grenzabstands nicht möglich, fünf Laufmeter Wildhecke pro nicht realisierten Baum. Im Geltungsbereich entspräche dies 20 Bäumen. Der Gestaltungsplan regelt abweichend davon, dass mindestens sieben gross- und mittelgrosskronige Bäume zu pflanzen sind und trifft weitere empfohlene Massnahmen nach dem Leitfaden und Merkblatt Siedlungsökologie. Das Richtprojekt sieht weitergehende Bepflanzungen vor.
- Geländesprünge ab 1 m sind gemäss Leitfaden und Merkblatt als Böschung oder abgestuft auszugestalten. In der Ecke Dorfplatz/Gössikerstrasse wird aufgrund des Abschlusses des Dorfplatzes mit der Terrainfestlegung eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 3.65 m ermöglicht.

#### Abweichungen vom Merkblatt "Gestaltungskriterien"

- Gemäss Merkblatt sind 75 % der Anstosslänge entlang der Strasse zu begrünen. Mit dem Gestaltungsplan beträgt dieses Mass rund 50 %. Dies steht in direktem Zusammenhang mit dem Anschluss an den öffentlichen Dorfplatz.
- Das Merkblatt fordert einen hochstämmigen Baum pro 15 m Anstosslänge. Auf der Dorfplatzseite kann die geforderte Bepflanzung nicht erbracht werden. Entlang der Gössikerstrasse sind aber sechs gross- und mittelgrosskronige Bäume geplant.
- Die Vorgartentiefe hat gemäss Merkblatt mindestens 4 m zu betragen. Diese Mindesttiefe kann nicht durchgehend erbracht werden. Dies betrifft den Bereich im Anschluss an den Dorfplatz sowie punktuell entlang der Gössikerstrasse. In den übrigen Bereichen wird die Vorgartentiefe eingehalten bzw. überschritten.
- Geländesprünge mit Böschungen werden gemäss Merkblatt bevorzugt; sofern diese nicht umsetzbar sind, sind Mauern ohne Geländer bis 0.80 m und abgestuft in genügendem Abstand eine zweite Mauer möglich. Diese Anforderung wird mit dem neu festgelegten Terrain mehrheitlich befolgt.

Aus Sicht des Gemeinderats kommt dem Projekt eine zentrale Bedeutung für die Öffentlichkeit zu und es bringt eine Reihe von Vorteilen für die Bevölkerung.

Mit dem Gestaltungsplan wird mit der öffentlichen Nutzung auf Ebene Dorfplatz endlich ein planerisch sinnvoller Abschluss Richtung Westen realisiert. Darüber hinaus wird die Grundlage für eine gastronomische Nutzung geschaffen, was für das gesellschaftliche Leben am Dorfplatz essenziell ist. Schliesslich erlaubt der Gestaltungsplan eine erhöhte strategische Entwicklung der Wohnnutzung an einer gut erschlossenen Zentrumslage.

Das mit dem Gestaltungsplan verbundene Richtprojekt ordnet sich städtebaulich gefühlvoll in den Bestand am Dorfplatz und an der Gössikerstrasse ein. Aus Sicht des Gemeinderats überwiegen diese Vorteile die Konzessionen aus den BZO-Abweichungen bei weitem.

Richtprojekt Städtebau

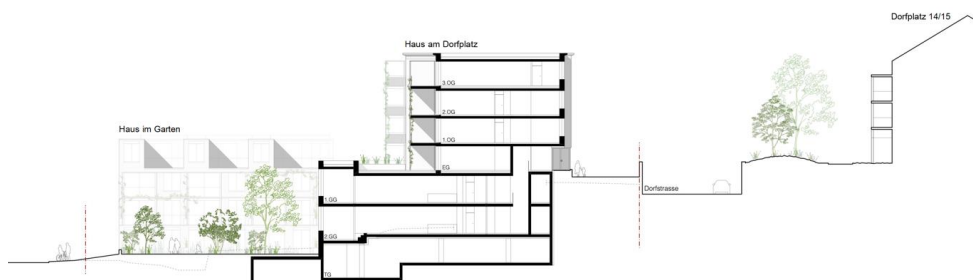
Charakteristisch für die Parzelle Dorfplatz 13 ist ihre Zweiseitigkeit. Auf der einen Seite liegt der Dorfplatz als Herz von Zumikon; auf der anderen Seite der grüne Hang mit Weitblick nach Südwesten. Das Projekt reagiert darauf mit einem dreiteiligen Gebäude. Der Gebäudeteil an der Dorfstrasse reiht sich in die städtebauliche Flucht des Gemeinschaftszentrums ein und schliesst den Dorfplatz räumlich ab. Der heutige Niveausprung von der ehemaligen Metzgerei Schweizer zum Dorfplatz wird aufgehoben, die Dorfstrasse wird direkt mit dem Platz verbunden. An dieser prominenten Lage wird das Dorfstaurant angeordnet, das den Dorfplatz aufwerten und beleben soll. Auch zwei Eingänge zu den Wohnungen befinden sich an der Dorfstrasse. Der Zeilenbau an der Gössikerstrasse orientiert sich in Form und Höhe an der angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung. Ein dritter, liegender Gebäudeteil verbindet die beiden Hochpunkte miteinander, verzahnt das Gebäude mit dem Grünraum und schafft einen sanften Übergang zum Garten.



Situationsplan Ersatzneubau

### Architektonischer Ausdruck

Auch die äussere Erscheinung reagiert auf die zweiseitige Ausrichtung des Gebäudes. Zum Dorfplatz hin gliedern zwei Erker das Gebäude und stellen einen Bezug her zu den prägenden Schrägdächern am Platz. Die regelmässig gesetzten Fenster tragen zum ruhigen Anblick der Fassade bei. Der öffentliche Charakter des Restaurants wird durch seine grossen Fenster unterstrichen. Zum Grünraum hin wird das Volumen kleinteiliger. Eine filigrane Balkonstruktur lässt das Haus zum Garten hin leicht erscheinen. Die Vegetation, die an der Struktur emporwachsen kann, erweitert den Garten in die Vertikale und verknüpft das Gebäude mit der Umgebung.



Querschnitt durch den Ersatzneubau mit Höhenbezug zur umliegenden Bebauung

## Freiraum

Die südöstliche Ecke des Neubaus wird von der öffentlichen Nutzung des neuen Dorfrestraurants geprägt. Unter einer Pergola entsteht im Aussenraum ein Gartenrestaurant mit hoher Aufenthaltsqualität und mit freier Sicht Richtung Albiskette.



*Visualisierung Ersatzneubau mit Gastronomie im Erdgeschoss, Blick ab Dorfplatz in Richtung Südwesten*

Beim Restaurant schliesst der neue Platzbelag unmittelbar an die Fassade des Neubaus an und bildet den Abschluss zum bestehenden Dorfplatz. Durch die grossen Fenster verschwimmt die Grenze zwischen Innen und Aussen, das Restaurant verbindet sich so mit dem Dorfplatz.



*Visualisierung Gastronomie mit Aussenbereich*

Die Wohnungen verfügen über ein vielfältiges Angebot an Freiräumen im Garten. Ein Pflanzenband mit einheimischen Sträuchern und Stauden rahmt das Gebäude



auf der Süd- und Westseite ein. Die naturnahe Bepflanzung, die mit Strukturelementen wie Steinen und Ästen angereichert wird, trägt zur Förderung der Biodiversität im Quartier bei.



Grundriss Niveau Dorfplatz mit Umgebung

## Wohnungen

Die Bebauung am Dorfplatz 13 beherbergt 39 Wohnungen unterschiedlicher Typologien. Im Gebäudeteil am Dorfplatz sind zweiseitig ausgerichtete Geschosswohnungen vorgesehen. Im hangseitig gelegenen, niedrigen Gebäudeteil liegen Wohnungen mit einem Hof als Aussenraum. Den Gebäudeteil an der Gössikerstrasse prägen Maisonettewohnungen. Über den offenen Treppenraum sind die unteren Wohnungen mit dem Garten verbunden, die oberen Wohnungen mit der Dachterrasse. Dazwischen befinden sich drei über eine Laube erschlossene Kleinwohnungen.



Wohnungsgrundrisse Niveau -1 ab Dorfplatz

## Gestaltungsplan Allgemeine Bestimmungen

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die übergeordneten Vorgaben sowie die Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Er bezweckt insbesondere:

- die Realisierung eines städtebaulich und architektonisch besonders guten Projekts mit einem zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzept,
- eine der Lage angemessene bauliche Dichte und Gebäudehöhe,
- die Vereinfachung der Terrainsituation und damit die Niveauangleichung an den Dorfplatz,
- die Sicherung eines angemessenen Gewerbeanteils und einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

### Bau- und Nutzungsvorschriften

Mittels Baubereich und zugehörigen Höhenkoten (m.ü.M.) werden die äusseren Gebäudeabmessungen grundeigentümerverschreiblich gesichert. Die Baubereiche sind so gelegt, dass die Grenzabstände gegenüber privaten Nachbargrundstücken eingehalten werden. Wo Gebäude gegenüber den geltenden Vorschriften der Bau- und

Zonenordnung höher gebaut werden können, werden gleichzeitig die Grenzabstände gegenüber benachbarten Wohnbauten um das Mass der Mehrhöhe vergrössert.

Das Nutzungsmass wird über eine maximal realisierbare Gesamtnutzfläche festgelegt. Zulässige Nutzungen sind Wohnräume und nicht störende Betriebsnutzungen. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 6 % der realisierten Gesamtnutzfläche. Unter Berücksichtigung der heute bereits bestehenden Nutzungen gemäss § 51 PBG (Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe) im Dorfzentrum sowie im Zentrum Waltikon entspricht dies einem zweckmässigen Umfang. Die rechtsverbindliche Sicherung der Gastronomienutzung im Erdgeschoss erfolgte am 13. Juni 2022 über einen Verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Zumikon.

### Freiraum

Der Freiraum ist so zu gestalten, dass neben einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auch eine hohe ökologische Qualität erreicht wird.

Mit dem Gestaltungsplan wird das gestaltete Terrain verbindlich als massgebendes Terrain festgelegt. Damit wird eine optimale Abstimmung zwischen Gebäude und Umgebung sowie die besonders gute Einpassung der Bebauung in die komplexen bestehenden Terrainverhältnisse ermöglicht. Der Niveaueausgleich an den Dorfplatz erfüllt einen zentralen Handlungsgrundsatz aus dem Masterplan Dorfplatz Zumikon.

### Gestaltung

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des Zentrumcharakters eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

### Verkehrerschliessung und Parkierung

Der Gestaltungsplan sichert eine öffentliche Durchwegung zwischen der Dorfstrasse und dem Dorfplatz grundeigentümergebündlich. Es ist ein Durchgang freizuhalten, der als öffentliche Mischverkehrsfläche für Fuss- und Veloverkehr, sowie Zu- und Wegfahrten für Zubringerdienste und Anlieferungen zum Dorfplatz dienen kann.

Die Liegenschaft Dorfplatz 13 wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Gössikerstrasse erschlossen. Die Einfahrt ist an der bereits heute vorhandenen Lage anzuordnen. Damit entspricht die neue Erschliessungssituation der bereits bestehenden Situation. Die Anzahl Autoabstellplätze wird auf mindestens 31

und höchstens 44 festgelegt. Dies entspricht der Mindest- bzw. Maximalanzahl gemäss gängiger kantonaler Gesetzgebung für die beabsichtigten 39 Wohnungen und die Gastronomienutzung.

### Umwelt

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren. Dem Leitfaden "Anforderungen an den ökologischen Ausgleich" ist Rechnung zu tragen.

Mit dem Gestaltungsplan wird nachgewiesen, dass die geltenden Lärmwerte am Ersatzneubau eingehalten werden können und die Nachbarschaft durch die generierten Fahrten in die Tiefgarage nicht belastet wird.



*Grünflächenschema*

### Gestaltungsplanverfahren

Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2022 hat die Baudirektion Stellung genommen und den Gestaltungsplan positiv gewürdigt. Unter Berücksichtigung von drei Anträgen wurde die Genehmigung in Aussicht gestellt. Deren Umsetzung wurde geprüft und die Gestaltungsplanunterlagen entsprechend überarbeitet. Dies betrifft im Einzelnen:

- Es wurde ein Lärmgutachten Tiefgarage erstellt, das die Einhaltung der Planungswerte im Ein-/Ausfahrtsbereich nachweist.
- Die Baumpflanzungen wurden planerisch gesichert und die Überdeckung unterbauter Flächen im Bereich gross- und mittelgrosskroniger Bäume erhöht.
- Es wurde ein minimaler Gewerbeanteil von 6 % der Gesamtnutzfläche fixiert.

Das nach § 7 PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde nach der kantonalen Vorprüfung vom 18. November 2022 bis 31. Januar 2023 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen oder Anträge ein.

Der Gestaltungsplan ist nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung durch die Baudirektion genehmigen zu lassen. Die öffentliche Publikation erfolgt im Anschluss während 30 Tagen (Rechtsmittelverfahren).

**Empfehlung** Ein Gestaltungsplan ist immer ein Geben und ein Nehmen. Damit von der Regelbauweise gemäss BZO abgewichen werden kann, muss die Gestaltung besonders gut sein. Im vorliegenden Fall werden der Bauherrschaft verschiedene Abweichungen zur BZO gewährt. Mit der geplanten öffentlichen Nutzung (Gastronomie) und der Ausnivellierung des westlichen Dorfplatzabschlusses trägt der Gestaltungsplan jedoch umgekehrt entscheidend zum Erhalt und zur Belebung des Dorfplatzes als gesellschaftliches Zentrum von Zumikon bei.

Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) geteilt, eine Genehmigung des Gestaltungsplans wird in Aussicht gestellt. Die Mitsprache bei der Entwicklung des Gestaltungsplan Dorfplatz 13 war dem Gemeinderat ein besonderes Anliegen, weshalb er bei der Ausarbeitung mit involviert war. Die Anliegen der Gemeinde werden erfüllt, der Gemeinderat empfiehlt die Zustimmung zum vorliegenden Antrag.

**Referent** Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust

Zumikon, 3. April 2023

Gemeinderat Zumikon

**Stefan Bühler**  
Gemeindepräsident

**Thomas Kauflin**  
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 3. April 2023 (GR 2023-59),
- Protokollauszug Gemeinderat vom 20. März 2023 (GR 2023-50),
- Gestaltungsplan Dorfplatz 13, mit Situationsplan 1:500, Bestimmungen, Bericht nach Art. 47 RPV, Höhenlinienplan,

- Richtprojekt Haltmeier Kister Architektur u. Bernhard Zingler Landscape Projects vom 27. Februar 2022,
- Erstberechnung Strassenlärm durable Planung und Beratung GmbH vom 3. Dezember 2021,
- Lärmgutachten Tiefgarage durable Planung und Beratung GmbH vom 24. August 2022,
- Vorprüfbericht Baudirektion Kanton Zürich vom 8. Juli 2022,
- Zustimmungsschreiben der Baudirektion Kanton Zürich zur Aufnahme eines Mindestgewerbeanteils von 6 % vom 15. November 2022,
- E-Mail der Gemeinde Küsnacht vom 24. November 2022,
- Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) vom 24. Januar 2023,
- Schreiben der Gemeinde Maur vom 30. Januar 2023.