
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Privater Gestaltungsplan Dorfplatz 13. Zustimmung. Antrag an die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023.
Datum	20. März 2023
Nummer	GR 2023-50 - 6.1.4.4

Ausgangslage

Der Masterplan Dorfplatz Zumikon vom 27. November 2019 legt in den Handlungsgrundsätzen unter Ziff. 6 "Bauliches Entwicklungspotenzial" mit lit. b fest, dass im Zug der Neuüberbauung der Liegenschaft Dorfplatz 13 eine bessere Anbindung an den Dorfplatz erfolgen soll und damit der unbefriedigende Niveau-Unterschied zwischen dem Dorfplatz und der Liegenschaft Dorfplatz 13, der westliche und nördliche Zugang zum Dorfplatz sowie die Sicherung einer publikumsorientierten Nutzung (Gastronomie) des an den Platz angrenzenden Geschosses (neues Erdgeschoss) bereinigt werden soll.

Die an den Dorfplatz angrenzende Liegenschaft Grundstück-Nr. 3859, Dorfplatz 13, zwischen Dorfstrasse und Gössikerstrasse befindet sich im Privateigentum der moyreal immobilien ag (moyreal), Kägiswil. Die Parzelle ist gegenwärtig mit einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bebaut. Die moyreal, vertreten durch die Uto Real Estate Management AG (UTOREM), Zürich, hat am 18. Dezember 2020 eine Absichtserklärung mit der Gemeinde Zumikon unterzeichnet, in der sie sich verpflichtet, die Vorgaben aus dem Masterplan zu erfüllen. Unter anderem war ein Konkurrenzverfahren, abgestimmt mit der Gemeinde, durchzuführen sowie das Ergebnis aus dem Konkurrenzverfahren in einen Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) zu überführen.

Parallel zum gemeindeseitigen Projektwettbewerb zur Dorfplatzgestaltung hat die UTOREM in den Jahren 2020/2021 einen 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 wurde das Projekt des Büros Haltmeier Kister Architektur GmbH, Zürich, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde durch die Planwerkstadt AG, Zürich, ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, welchen der Gemeinderat am 14. März 2022 an das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) zur Vorprüfung überwiesen hat (GR 2022-48).

Erwägungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird beabsichtigt, die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektvorschlags zu schaffen. Auf diesem Weg können die Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ besonders guten Wohnüberbauung mit einer publikumsorientierten Nutzung grundeigentümergebunden festgesetzt werden. Der private Gestaltungsplan ermöglicht gemäss §§ 83 ff. PBG eine Abweichung von der Regellbauweise, wenn dadurch eine besonders gute Gestaltung erreicht wird.

Konkret werden die folgenden Inhalte gesichert:

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

Abweichungen von der Regelbauweise

Wie vorstehend erwähnt, ist es mit einem Gestaltungsplan möglich, Abweichungen von der Regelbauweise nach BZO umzusetzen. Die nachstehenden wesentlichen Abweichungen von der Regelbauweise wurden von der Planwerkstadt herausgearbeitet:

Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO):

- Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt gemäss BZO 0,75. Mit dem Gestaltungsplan wird eine AZ von 1,29 ermöglicht.
- Gemäss BZO sind in der Zentrumszone drei Vollgeschosse, mit je einem anrechenbaren Dach- und Untergeschoss zulässig. Gemäss BZO ist eine Gebäudehöhe von 11.50 m und eine Gesamthöhe von 14.50 m zulässig. Der Gestaltungsplan legt die maximale Gesamthöhe mit einer Kote, Meter über Meer (m ü. M.), fest. Innerhalb dieser Höhe kann die Geschossigkeit frei bestimmt werden. Bezogen auf das gewachsene Terrain würde die Gebäudehöhe mit dem Neubauprojekt Richtung Dorfplatz 13.14 m betragen. Aufgrund der Angleichung des Terrains beträgt die Gebäudehöhe des Neubaus jedoch nur 11.30 m. Auf der Südwestseite des Baubereichs A beträgt die Gesamthöhe, gemessen vom tiefsten Terrainpunkt des heute bestehenden gewachsenen Terrain 20.05 m.
In Bezug auf das gewachsene Terrain würde die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Gebäude- bzw. Gesamthöhe im Baubereich B 11.10 m bzw. 14.60 m betragen. Die maximale Höhenkote in m ü. M. (Gebäudehöhe) gegen die Nachbarschaft wird im Vergleich zu den bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten nicht erhöht (aufgrund des angepassten Terrains). Der Grenzabstand gegenüber dem Nachbargrundstück wird um die Mehrhöhe (gemessen ab dem neuen Terrain) vergrössert.
- 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.

Leitfaden und Merkblatt ökologischer Ausgleich vom 1. Oktober 2019

- Leitfaden und Merkblatt ökologischer Ausgleich fordern einen Baum pro 100 m² 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 7 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.

Merkblatt Gestaltungskriterien (rechtsverbindlich seit 1. Juli 2022)

- Gemäss Merkblatt sind $\frac{3}{4}$ der Anstosslänge entlang der Strasse zu begrünen. Mit dem Gestaltungsplan beträgt dieses Mass rund $\frac{1}{2}$. Dies steht in direktem Zusammenhang mit dem Anschluss an den öffentlichen Dorfplatz.
- Mit dem Merkblatt wird ein hochstämmiger Baum pro 15 m Anstosslänge gefordert. Entlang dem Anstoss gegen den Dorfplatz kann die geforderte Bepflanzung nicht erbracht werden. Entlang der Gössikerstrasse sind jedoch sechs gross- und mittelgrosskronige Bäume geplant. Der Gestaltungsplan trifft weitere empfohlene Massnahmen nach dem Leitfaden und Merkblatt Siedlungsökologie.
- Die Vorgartentiefe hat gemäss Merkblatt mindestens 4 m zu betragen. Diese Mindesttiefe kann mit dem Gestaltungsplan 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.

Verfahren

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 14. März 2022 wurde der Entwurf des Gestaltungsplans zur Vorprüfung durch das ARE verabschiedet. Die Inputs aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2022 wurden durch die Planwerkstadt teilweise in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Zu den nicht übernommenen Anträgen des ARE wird im Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) Stellung genommen.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurden die Unterlagen des Gestaltungsplans am 24. Oktober 2022 durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet (GR 2022-232). Der Gestaltungsplan wurde daraufhin gemäss § 7 PBG vom 18. November 2022 bis am 31. Januar 2023 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert dieser Frist sind keine Einwendungen oder Anträge aus der Bevölkerung eingegangen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Diese haben die Planung zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen zum Gestaltungsplan vorgebracht. Den Hinweis der ZPP bezüglich des statischen Verweises auf die BZO 2019 hat die UTOREM geprüft und bewusst nicht aufgenommen.

Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wird der Gestaltungsplan der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung vorgelegt. Nach der kantonalen Genehmigung erfolgt die erneute Publikation des Gestaltungsplans während 30 Tagen (Rechtsmittelverfahren).

Schlussbetrachtung

Die Abteilung Hochbau beantragt dem Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13 der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 zur Zustimmung zu unterbreiten und den vorliegenden Beleuchtenden Bericht zu verabschieden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan Dorfplatz 13 wird vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 wird folgender Antrag unterbreitet:
 - "1. Dem privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13, bestehend aus:
 - Bestimmungen,
 - Situationsplan 1:500,
 - Höhenlinienplan 1:500,wird gestützt auf § 86 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."
3. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dieser Vorlage zuzustimmen.
4. Als Referent für das Geschäft wird der Vorsteher Hochbau, ggf. mit Unterstützung der Planwerkstadt AG bestimmt.
5. Der vorliegende Beleuchtende Bericht (BB; inkl. Aktenauflage) ist inhaltlich noch einmal zu überarbeiten. Er ist stellenweise etwas zu entschlacken, andererseits sind die Abweichungen von der Regelbauweise noch in den Bericht zu übernehmen. Der entsprechend überarbeitete BB ist dem Gemeinderat sodann an seiner nächsten Sitzung zur definitiven Verabschiedung zu unterbreiten.

6. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das vorliegende Geschäft im Sinn von § 59 des zürcherischen Gemeindegesetzes (GG) zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zu stellen.

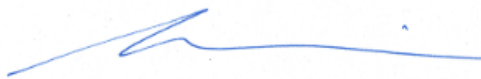
7. Mitteilung durch Protokollauszug:
 - 7.1 Moyreal immobilien ag, Kernserstrasse 15, 6056 Kägiswil,
 - 7.2 UTO Real Estate Management AG, Utoquai 49, 8008 Zürich,
 - 7.3 Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich,
 - 7.4 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
 - 7.5 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 7.6 Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust,
 - 7.7 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
 - 7.8 Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
 - 7.9 Leiterin Hochbau Julia Hartmann,
 - 7.10 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
 - 7.11 Bereichsleiterin Sekretariat Gemeinderat Jill Ijsseling (2 x).

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

Versand: 24. März 2023