



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0073

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## Privater Gestaltungsplan «Chreien Ost» – Genehmigung

Gemeinde **Zumikon**

Lage Gebiet Chreien, Grundstück Kat.-Nr. 4730

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 28. November 2023  
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 28. November 2023  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. November 2023  
- Höhenlinienplan Mst. 1:500 vom 28. November 2023

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 4730 (4'569 m<sup>2</sup>) am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Zumikon. Das Grundstück ist Teil einer grösseren unbebauten Fläche im Wohnquartier und liegt im Übergang zwischen Wohnzone, Gewerbezone, Zentrumszone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Grundstück Kat.-Nr. 4730 bildet zusammen mit zwei weiteren Parzellen (Grundstücke Kat.-Nrn. 4728 und 4744) das Gebiet «Chreien», welches im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die nordöstliche Parzelle innerhalb der Gestaltungsplanpflicht.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf ihrem Grundstück eine Wohnüberbauung mit Reihenhäusern zu realisieren. Um eine entsprechende Lösung zu finden, hat die Grundeigentümerschaft vorgängig zum Gestaltungsplan einen Studienauftrag durchgeführt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektvorschlags geschaffen werden. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Chreien Ost» wird nicht von der Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen. Die Zustimmung erfolgt dadurch durch den Gemeinderat (exekutorischer Gestaltungsplan).

Zustimmung Der Gemeinderat Zumikon stimmte mit Beschluss vom 18. Dezember 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Chreien Ost» zu. Mit Schreiben vom 7. März 2024 beantragt die Gemeinde Zumikon die Genehmigung der Vorlage.



## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage

Gemäss regionalem Richtplan liegt der Planungsperimeter im Siedlungsgebiet, in dem gestützt auf das regionale Raumordnungskonzept eine mittlere bauliche Dichte angestrebt wird. Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans als Teil des Schlüsselareals «Chreien» und als Gebiet für zentrumnahes Wohnen definiert. Schlüsselgebiete gemäss kommunalem Richtplan sind grössere, zusammenhängende und unbebaute Gebiete an gut erschlossenen Lagen, für welche massgeschneiderte Lösungen angestrebt werden. Über das Schlüsselareal «Chreien» wurde in der BZO daher grundeigentümergebunden eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Das Schlüsselareal «Chreien» liegt in einem Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil, in dem Massnahmen zur Durchgrünung der Wohn-, Erholungs- und Freizeitalgebiete gefördert werden sollen. Es soll auf eine qualitätsvolle Grün- und Freiraumgestaltung fokussiert und von Aufzonungen abgesehen werden.

Das Grundstück im Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohnzone W2/60 und umfasst eine Gesamtfläche von 4'569 m<sup>2</sup>. Die Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 35 BZO fordert im Bereich des Geltungsbereichs eine Durchlässigkeit durch eine lockere Bebauungsstruktur und angemessene Freiflächen. Bebauung und Freiräume sind auf die Topografie abzustimmen.

Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben um, indem er von den in der BZO geregelten Grundmassen nicht abweicht und die erhöhten Ansprüche an die Freiraumgestaltung, wie beispielweise einem minimalen Grünflächenanteil oder diversen ökologischen Anforderungen, verbindlich in den Vorschriften sichert.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Im Gestaltungsplan werden vier verschiedene Baubereiche A bis D festgelegt. Die vier Häusergruppen mit je vier bis fünf Reihenhäusern sind in ihrer Höhe gestaffelt und organisieren sich in zwei Zeilen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe bis zu maximal einem Drittel der Gesamtnutzfläche zulässig. Die zulässige Nutzweise richtet sich nach den Vorgaben der Wohnzone W2/60 (Art. 19 BZO). Zwischen den Hauptgebäuden in unterschiedlichen Baubereichen ist ein Abstand von mindestens 7 m einzuhalten (Art. 5 GPV). Grundsätzlich sind die Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass bezüglich der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen, sowie den einzelnen Teilen für sich, eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Art. 14 GPV).

Der Situationsplan teilt den Aussenraum gemäss Richtprojekt in verschiedene Aussenraumbereiche. Grundsätzlich ist der Freiraum so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts-, Gestaltungs- und ökologische Qualität erreicht wird (Art. 9 Abs. 2 GPV). Der private Freiraum dient der Adressierung, der Gebäudeerschliessung sowie als private Spiel- und Ruhefläche (Art. 12 Abs. 1 GPV). Die ökologischen Ausgleichsflächen sollen gemäss den Anforderungen des Leitfadens und des Merkblatts «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» gestaltet werden und haben mindestens 10 % der

Parzellenfläche zu umfassen (Art. 19 Abs. 2 GPV). Über die «Wohn- und Erschliessungsgasse» als zentraler Freiraum läuft die autofreie Erschliessung (Art. 11 Abs. 1 GPV), welche sickerfähig erstellt wird (Art. 11 Abs. 2 GPV). Für den Veloverkehr ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Veloabstellplätze im Untergeschoss sind über eine Rampe gut erreichbar anzuordnen, oberirdische Veloabstellplätze sind unter Einhaltung der besonders guten Gesamtwirkung an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zulässig (Art. 18 GPV).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 4. August 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Chreien Ost», welchem der Gemeinderat Zumikon mit Beschluss vom 18. Dezember 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
  - II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'766.60 (104 103/83100.40.200) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
  - III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
  - IV. Die Gemeinde Zumikon wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;



- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Zumikon (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Allreal Generalunternehmung AG, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon) (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 17. MAI 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**