

Gesamtrevision Ortsplanung

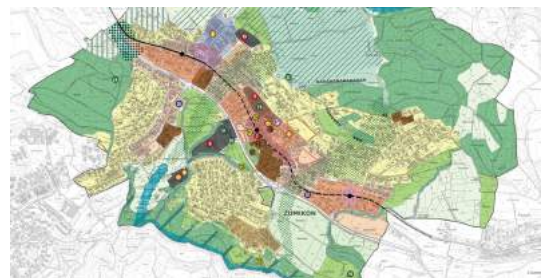
Antrag Gemeinde-
versammlung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

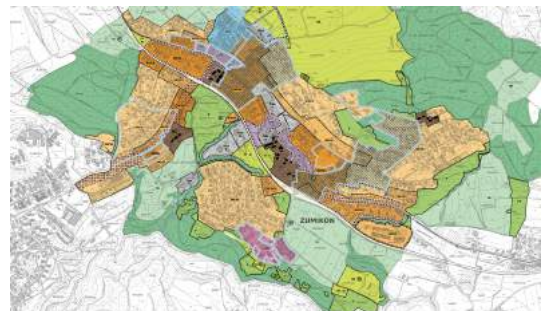
Entwicklungsstrategie
Zumikon



Kommunaler Richtplan



Bau- und Zonenordnung



Inhalt

1. Ausgangslage	4
1.1 Einleitung	4
1.2 Revisionsumfang	4
1.3 Revisionsablauf	5
1.4 Berichtinhalt	5
2. Analyse Ortsentwicklung	6
2.1 Historische Entwicklung	6
2.2 Bevölkerung	6
2.3 Bauzonen	8
2.4 Ausbaugrad und Umnutzungspotenzial	10
2.5 Kapazitätsabschätzung	10
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	13
3.1 Nationale Planungsinstrumente	13
3.2 Kantonale Planungsinstrumente	14
3.3 Regionale Planungsinstrumente	16
3.4 Kommunale Planungsinstrumente	22
4. Ziele	24
4.1 Leitgedanken	24
4.2 Teilstrategien	25
4.3 Priorisierung der Themen	27
5. Kommunale Richtplanung	28
5.1 Siedlung	28
5.2 Landschaft	29
5.3 Öffentliche Bauten und Anlagen	29
5.4 Verkehr	29
6. Bau- und Zonenordnung	30
6.1 Ortsbauliche Grundhaltung	30
6.2 Kernzone	31
6.3 Quartiererhaltungszone	31
6.4 Zentrumszone	31
6.5 Wohnzonen	32
6.6 Gewerbezone	33
6.7 Zone für öffentliche Bauten	33
6.8 Erholungszonen	33
6.9 Ergänzende Bauvorschriften	34
7. Sondernutzungsplanung	36
7.1 Instrumente zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie	
Zentrumsgebiete	36
7.2 Sonderbauvorschriften	39
7.3 Gestaltungspläne	39
8. Zonenplan und Ergänzungspläne	40
8.1 Beantragte Festlegungen Zonenplan	40
8.2 Umzonungen	41
8.3 Einzonungen	42
8.4 Ergänzungspläne	45

9. Auswirkungen	46
9.1 Siedlung	46
9.2 Mobilität	46
9.3 Landschaft	46
9.4 Ressourcen und Umwelt	47
9.5 Ökonomie	47
10. Mitwirkung	48
10.1 Allgemeines	48
10.2 Vorprüfung	48

Beilagen

- Arbeitspapier Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Waltikon
- Arbeitspapier Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Dorf
- Arbeitspapier Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Maiacher

Auftraggeberin

Gemeinde Zumikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Reto Wild, Anita Brechbühl, Luca Imoberdorf, Cristina Perea

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Stand der Richt- und Nutzungsplanung

Der kommunale Gesamtplan wurde 1983 festgesetzt und der Verkehrsplan 1997 revidiert. Gemäss kantonalen Vorgabe sollten die kommunalen Richtpläne alle 20 Jahre angepasst werden.

Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 1997 genehmigt. In den Jahren 2011 und 2016 erfolgten Teilrevisionen der BZO. Gemäss kantonalen Vorgabe sollte sie alle 15 Jahre angepasst werden.

Die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans ist abgeschlossen und die neuen Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsrechtes greifen. Somit ist nun ein günstiger Zeitpunkt für eine umfassende Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Es ist jedoch nicht zu vermeiden, dass weitere Aspekte wie die Harmonisierung der Baurechtsbegriffe, die Ausscheidung des Gewässerraums und die Überprüfung der Baulinien später im Rahmen von Teilrevisionen umgesetzt werden müssen.

1.2 Revisionsumfang

Revision Richt- und Nutzungsplanung

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist die Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen. Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

Anpassung kommunale Richtplanung

- Richtplantext mit Kapiteln "Siedlung", "Landschaft", "öffentliche Bauten und Anlagen" und "Verkehr"
- Richtplankarte "Siedlung", "Landschaft", "öffentliche Bauten und Anlagen"
- Richtplankarte "Verkehr"

Anpassung kommunale Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Ergänzungsplan Waldabstand und Aussichtsschutz
- Ergänzungspläne Sonderbauvorschriften

Aufhebung bisherige Richt- und Nutzungspläne

Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden alle bisherigen Unterlagen ersetzt. Folgende Unterlagen entfallen ersatzlos:

- Richtplanteil "Ver- und Entsorgung"
- Kernzonenpläne
- Detail-Ergänzungspläne Aussichtsschutz und Waldabstandslinien
- Güteklasseplan ÖV

1.3 Revisionsablauf

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung gliedert sich in folgende Phasen:

A Startphase

- Grundlagenerhebung und Analyse
- Festlegung Revisionsumfang im Mai 2016
- Ortsplanungsgespräch mit ARE im Juni 2016
- Orientierungsversammlung am 30. August 2016

B Entwurfsphase

- Öffentliche Auflage und Vorprüfung im 2. Quartal 2017
- Orientierungsversammlung im Mai 2017
- Auswertung Einwendungen und Vorprüfung im 2. Semester 2017

C Festsetzungsphase

- Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung Ende 2017
- Gemeindeversammlung im März 2018
- Genehmigung Baudirektion bis Mitte 2018

1.4 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Richt- und Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren. Zudem werden die Änderungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

2. Analyse Ortsentwicklung

2.1 Historische Entwicklung

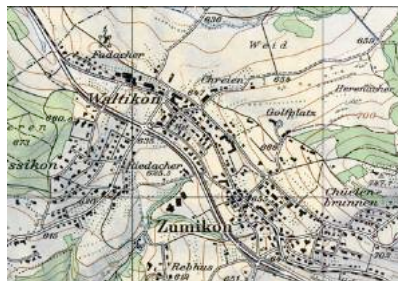
Zumikon 1880 bis 2015 –
Ortskern im Vergleich



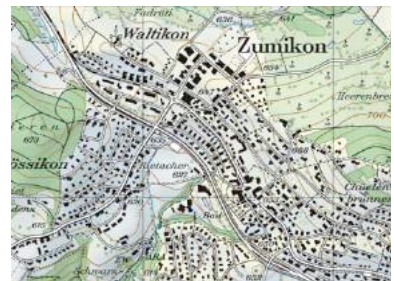
1880



1920



1970



2015

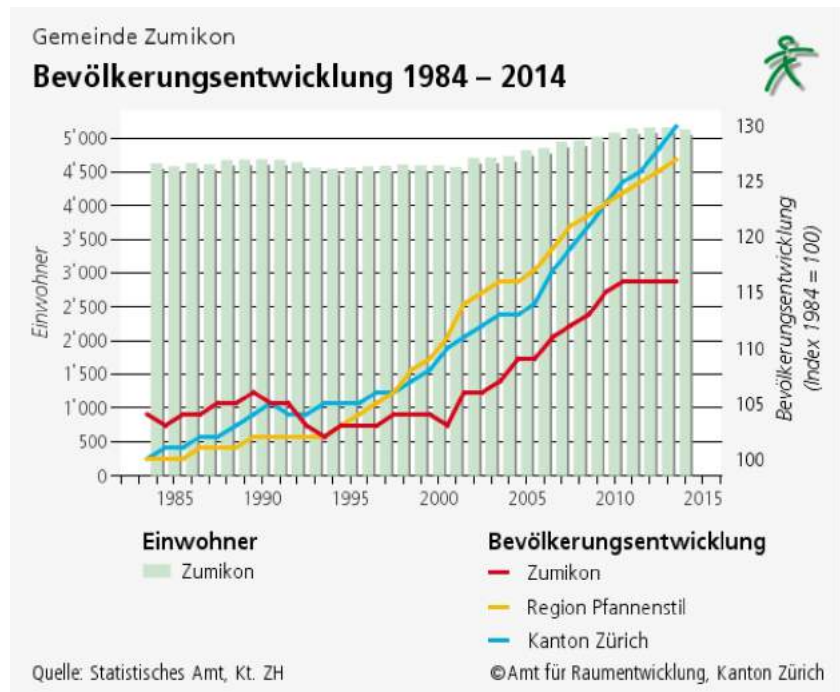
2.2 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Zumikon verzeichnete in den Jahren 1985 bis 1990 ein leichtes Bevölkerungswachstum. Anfang der 1990er-Jahre gingen die Einwohnerzahlen leicht zurück und stagnierten danach bis 2000. Zwischen 2000 und 2010 verzeichnete Zumikon analog zur Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zürich und der Region Pfannenstiel ein überdurchschnittliches Wachstum. Im Gegensatz zur Region und zum Kanton stagnieren die Einwohnerzahlen in Zumikon seit 2010.

Ende 2015 lebten 5'168 Einwohner in Zumikon. In den vergangenen 15 Jahren stieg die Bevölkerungszahl durchschnittlich um ca. 36 Einwohner oder 0.7 % pro Jahr an. Das kantonale und regionale Wachstum für den gleichen Zeitraum beträgt 1.3 % resp. 1.1 % pro Jahr.

Einwohnerentwicklung 1984 bis 2014



Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton Zürich

Bevölkerungswachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Pfannenstiel und zum Kanton Zürich weist Zumikon insgesamt ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Eine parallel verlaufende Entwicklung ist nur zwischen den Jahren 2000 bis 2010 auszumachen.

Altersverteilung

Datengrundlage (2014):
Statistisches Amt Kanton Zürich

Gemäss Auswertungen im GIS zur räumlichen Bevölkerungsstatistik liegt der Jugendquotient, welcher sich über das quantitative Verhältnis zwischen den 0- bis 19-Jährigen und den 20- bis 64-Jährigen definiert, in Zumikon über dem Durchschnitt. Der Jugendquotient in Zumikon liegt bei 39.0 %, im Kanton Zürich bei lediglich 30.8 %.

Altersquotient

Beim Altersquotienten ist es noch extremer. Dieser liegt im Kanton Zürich bei 26.5 %, in der Region Pfannenstiel bei 36.7 % und in der Gemeinde Zumikon bei 48.4 %.

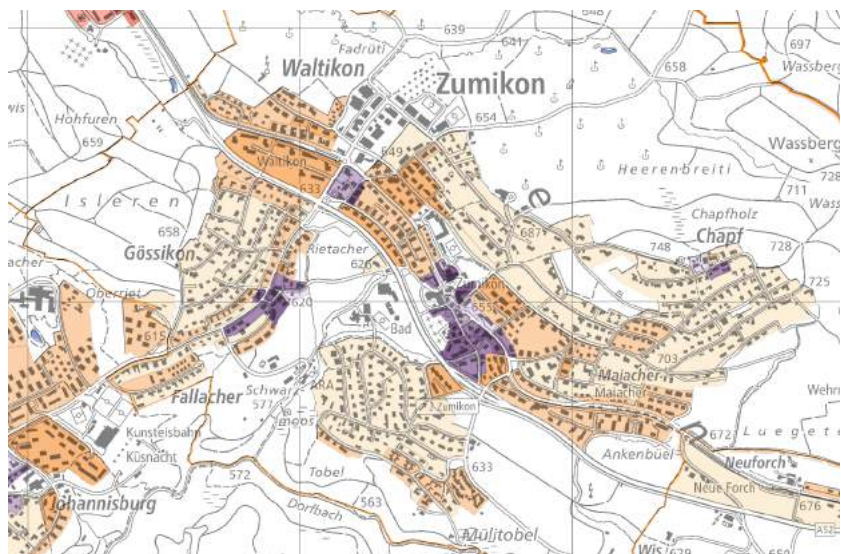
Folgerung

In Bezug auf die letzten 15 Jahre liegt das Bevölkerungswachstum von Zumikon unter dem Durchschnitt von jenem der kantonalen und regionalen Entwicklung. In den ersten drei bis fünf Jahren ist die Bevölkerung stark angestiegen, danach hat das Wachstum stagniert. Zudem leben in der Gemeinde Zumikon im Vergleich zum gesamten Kanton Zürich überdurchschnittlich viele junge Menschen.

Einwohnerdichte

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Datengrundlage:
GIS Kanton Zürich

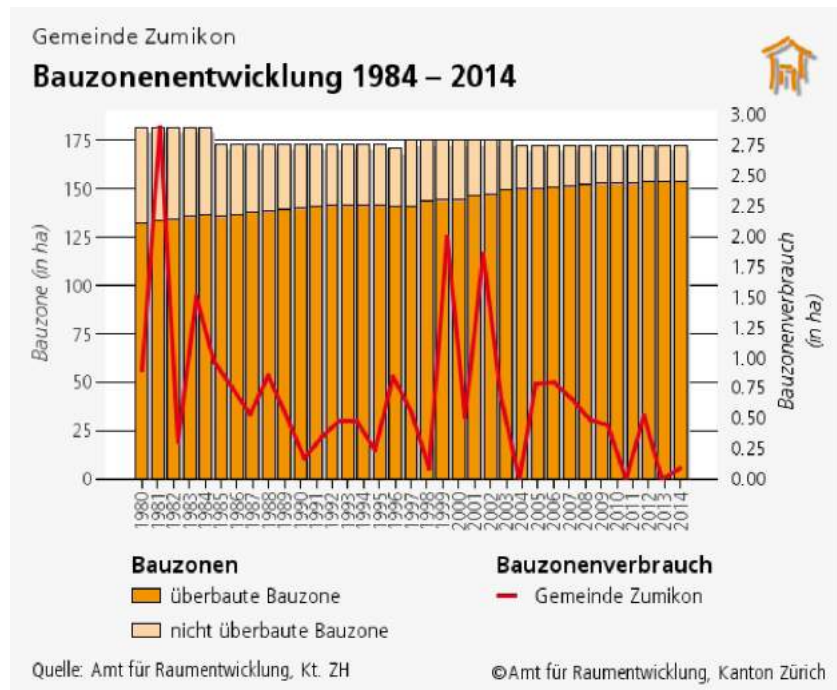


2.3 Bauzonen

Bauzonenverbrauch

Die totale Fläche der überbauten Bauzonen hat sich in den vergangenen 15 Jahren von 145 ha auf 154 ha erhöht, was einem Anstieg von 5.4 % bzw. einem Verbrauch von 9 ha entspricht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch somit 0.6 ha.

Bauzonenentwicklung
1984 bis 2014



Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Kanton Zürich

Bauzonenstatistik

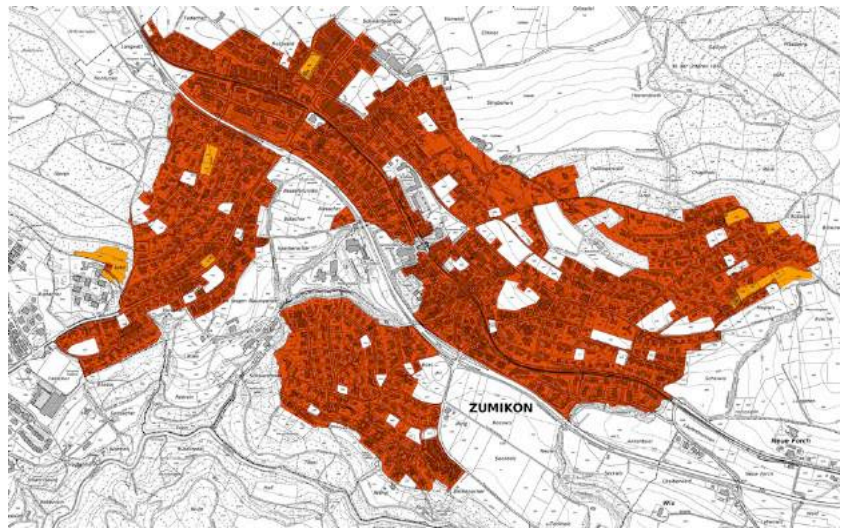
Bauzonenreserven in ha

Datengrundlage: ARE, Stand 2013

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Zumikon folgende Bau-
landreserven aus:

	Total vorhanden	überbaut	nicht überbaut
Wohnzone	145.1 ha	128.0 ha	17.1 ha
Mischzone	13.9 ha	12.3 ha	1.4 ha
Arbeitszone	5.5 ha	5.1 ha	0.4 ha
öffentliche Bauten + Anlagen	8.2 ha	8.2 ha	0.0 ha
Total Wohn- und Mischzonen	172.7 ha	153.6 ha	18.9 ha

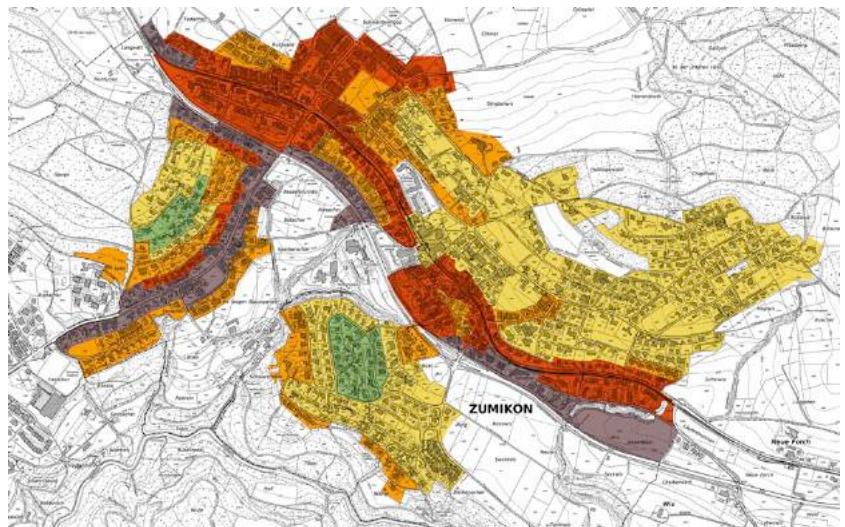
Überbauungsstand



Folgerung

Die unbebaute Wohn- und Mischzone beträgt in Zumikon 18.9 ha. Beträgt der durchschnittliche Bauzonenverbrauch pro Jahr weiterhin rund 0.6 ha, so reichen die 18.9 ha unbebaute Bauzone für weitere 30 Jahre. Hinzu kommen die ungenutzten Potenziale in den überbauten Wohn- und Mischzonen.

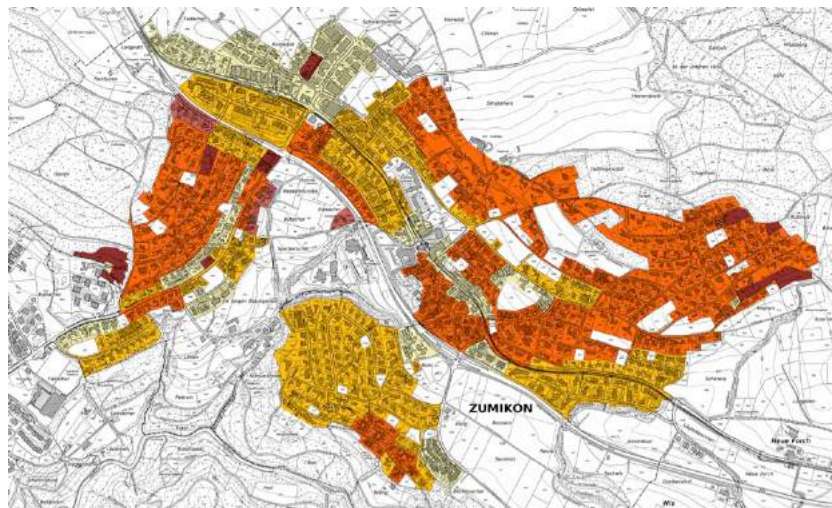
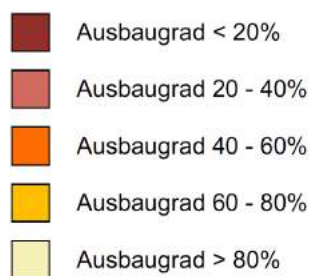
Lageklassen



2.4 Ausbaugrad und Umnutzungspotenzial

Wohn- und Mischzonen

Die Ausbaugrade in Zumikon verdeutlichen die ländliche Lage der Gemeinde. Die Ausbaugrade liegen in den Wohn- und Mischzonen deutlich unter den Werten der Region Pfannenstiel und des Kantons Zürich. Bei den Arbeitszonen liegt der Ausbaugrad hingegen deutlich über dem regionalen und dem kantonalen Wert.



Ausbaugrad
(gebaute Geschossfläche in % der
zulässigen Geschossfläche)

Datengrundlage: ARE, Stand 2015

	Wohnzone %	Mischzone %	Arbeitszone %	Total %
Zumikon	67	75.6	86.1	69.2
Region Pfannenstiel	86.2	77.9	76.6	82.6
Kanton Zürich	75.7	79.2	50.2	70.7

Folgerung

Die hohen Ausbaugrade in den Misch- und Arbeitszonen weisen darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung gut ausgeschöpft werden und zeigen, dass Zumikon ein beliebter Arbeits- aber auch Wohnort ist.

2.5 Kapazitätsabschätzung

Grundlage

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dient die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon. Diese wurde zuletzt im Jahr 1997 revidiert. Zudem dienen verschiedene Statistiken des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich als Datenbezugsquelle.

Langjährige Mittelwerte

Nachfolgend ist die durchschnittliche Bevölkerungszunahme sowie der durchschnittliche Bauzonenverbrauch der letzten 5 und 15 Jahre ausgewiesen:

Bevölkerungszunahme und Bauzonenverbrauch

	Ø der letzten 5 Jahre	Ø der letzten 15 Jahre
Bevölkerung	+ 21 E pro Jahr	+ 38 E pro Jahr
Bauzonenverbrauch	0.2 ha pro Jahr	0.6 ha pro Jahr
Verbleibende Reserve (2014)	Wohn- und Mischzonen	18.5 ha
	Arbeitszonen	0.4 ha
	Zone für öffent- liche Bauten	0 ha

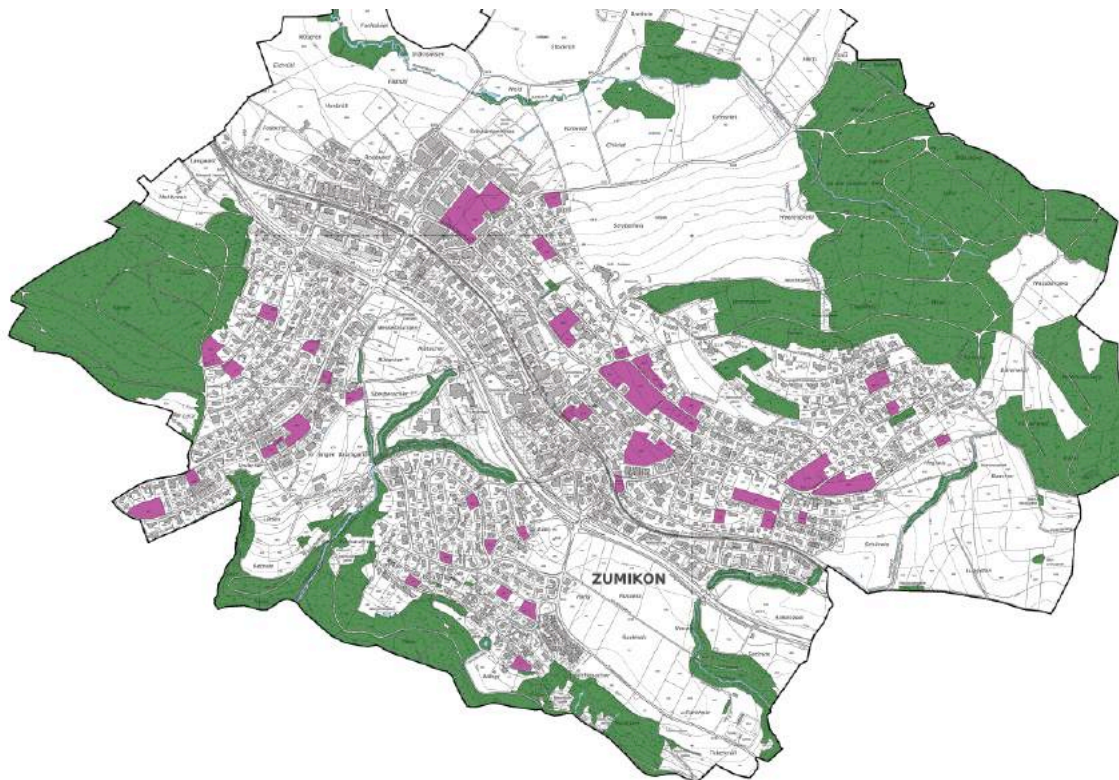
Künftige Einwohner innerhalb der noch nicht überbauten Bauzonen

Der Geschossflächenbedarf ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. In der Berechnung wird angenommen, dass sich diese Entwicklung nicht fortsetzt, sondern sich der Geschossflächenbedarf auf hohem Niveau einpendelt.

Gemäss der kantonalen Statistik (Stand 2014) bestehen auf den noch nicht überbauten Bauzonen rund 90'200 m² Geschossflächenreserven.

Je nach Ausbaugrad und Geschossflächenbedarf bieten diese Areale Platz für rund 1'000 zusätzliche Einwohner.

Unüberbaute Grundstücke



Verdichtungspotenzial

Die Grundstücke in Wohn- und Mischzonen, auf denen sich Bauten befinden, die vor 1980 erstellt wurden, besitzen das grösste realistische Verdichtungspotenzial.

Gemäss kantonaler Statistik bestehen rund 200'000 m² Geschossflächenreserven auf den überbauten Grundstücken.

In der Annahme, dass aufgrund der durchschnittlichen jährlichen Erneuerungsrate von 1 % im Betrachtungszeitraum bis 2030 der Ausbaugrad in diesen Gebieten steigt, können aufgrund der Nachverdichtung rund 500 zusätzliche Personen in Zumikon wohnen.

Fazit

Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Fassungsvermögen für insgesamt ca. 6'700 Einwohner.

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Zonen (2014)	-	5'200
Einwohner Verdichtung überbaute Zonen	+ 500	5'700
Einwohner unüberbaute Zonen	+ 1'000	6'700
Kapazität Zonenplan		6'700

Innere Reserven sind ausreichend

Bei unveränderter Bautätigkeit wie in den letzten 15 Jahren, mit einem jährlichen Bauzonenverbrauch von 0.6 ha, reichen die heutigen, noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen noch für rund 30 Jahre.

Extrapoliert man die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren und zieht in die Betrachtung auch die Nutzungspotenziale in den Quartieren mit älterer Bausubstanz mit ein, so sind die inneren Reserven noch für rund 15 Jahre ausreichend.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Nationale Planungsinstrumente

Übergeordnete Inventare

Die Revisionsarbeiten berücksichtigen die vorhandenen Inventare. Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- ICOMOS – Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Der Ortskern von Zumikon ist nicht im ISOS eingetragen.

BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

In Zumikon gibt es keine BLN-Gebiete.

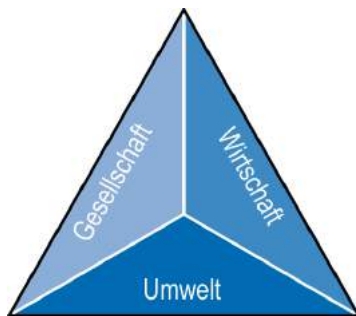
ICOMOS

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

Im ICOMOS sind im Bereich der Gemeinde Zumikon keine Gärten eingetragen.

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit

3.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-
räume
(Quelle: ROK-ZH)

Zudem werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Zumikon ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

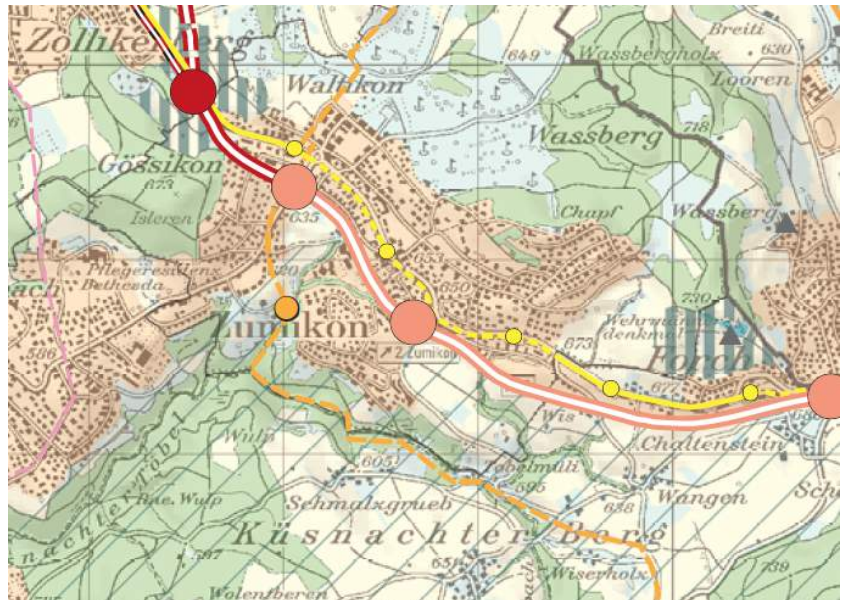
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

Der Richtplan schreibt fest, dass 80 % des geplanten Wachstums in urbanen Wohnlandschaften, zu denen auch Zumikon zählt, erfolgen soll.

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
Stand 18. September 2015

	Siedlungsgebiet
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Hochleistungsstrasse
	Schmalspurbahn
	Rückbau bei Ersatz
	Schmalspurtunnel
	Kabelleitung



Im kantonalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet abschliessend ausgeschieden. Zudem sind die übergeordneten Infrastrukturen Verkehr (Forchbahn und Staatsstrassen) und Versorgung festgelegt.

Kantonale Inventare

Zu den kantonalen Inventaren gehören:

- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich

Gemäss ARE ist die Abteilung Raumplanung daran, das Inventar der überkommunalen Ortsbilder zu überarbeiten. Die Gemeinden werden rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf ihrem Gebiet informiert. Im Rahmen dieser Revision unterstützt der Kanton die Gemeinden, falls diese die Gelegenheit nutzen möchten, um gleichzeitig auch ihr kommunales Inventar zu erstellen bzw. nachzuführen.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder
von überkommunaler Bedeutung

Zumikon ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen.

Inventar der kunst- und kulturhistorischen
Schutzobjekte von überkommunaler
Bedeutung im Kanton Zürich

Die kantonale Denkmalpflege führt das "Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte" und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten und weiteren denkmalpflegerischen Fragestellungen. Das kommunale Inventar soll auf das "Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte" abgestimmt werden.



Auszug Regio-ROK Gesamtplan

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Rechtskräftiger regionaler Richtplan Pfannenstiel

Der zurzeit rechtskräftige regionale Richtplan Pfannenstiel stammt aus dem Jahr 1998 und besteht aus folgenden Plänen:

- Siedlung und Landschaft
- Verkehr
- Fuss- und Wanderwege
- Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

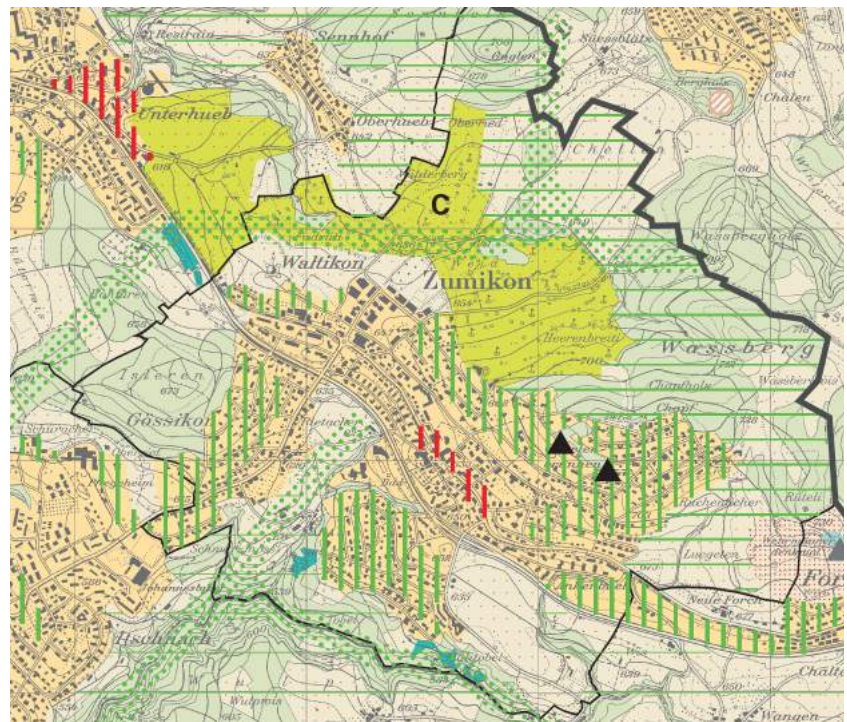
Siedlung

Das Zentrum von Zumikon wird als Gebiet mit hoher baulicher Dichte gekennzeichnet und das übrige Siedlungsgebiet als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte.

Landschaft

Das Gebiet Heerenbreiti beim Golfplatz wird als "besonderes Erholungsgebiet C (Freibad, Sportplatz, Golfplatz)" bezeichnet. Des Weiteren werden verschiedene Bereiche als "ökologische Vernetzung" gekennzeichnet.

Siedlung	
Übergeordnete Festlegungen	Regionale Inhalte
	Siedlungsgebiet
	Baurechtsgebiet
	Arbeitsplatzgebiet (Industrie- und Gewerbegebiet)
	Zentrumsgebiet
	Zentrum
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Kulturobjekt / Einzelobjekt
	Hohe bauliche Dichte
	Mehrjährige bauliche Dichte
Landschaft	
	Landwirtschaftsgebiet
	Fruchtgebiet
	Allgemeines Erholungsgebiet
	Besonderes Erholungsgebiet A / Allmend
	Besonderes Erholungsgebiet B / Parkanlage
	Besonderes Erholungsgebiet C
	Freizeit, Sportanlage, Golfplatz
	Freizeitgebiet (Trenn- und Umgebungschutzgebiet)
	Naturschutzgebiet
	Grüben- und Ruderalbstand
	Ressortgebiet
	Aussichtspunkt / Aussichtstaste
	Ökologische Vernetzung
	Landschafts-Förderungsgebiet
	Gebiet für Materialgewinnung / Ablagerung von unversetztem Aushub- und Abraummaterial
	Deponiestandort
	Langlauftrasse, Ski- oder Schifflinie
	Wald
	Gewässer
	Regionengrenze
	Gemeindegrenze

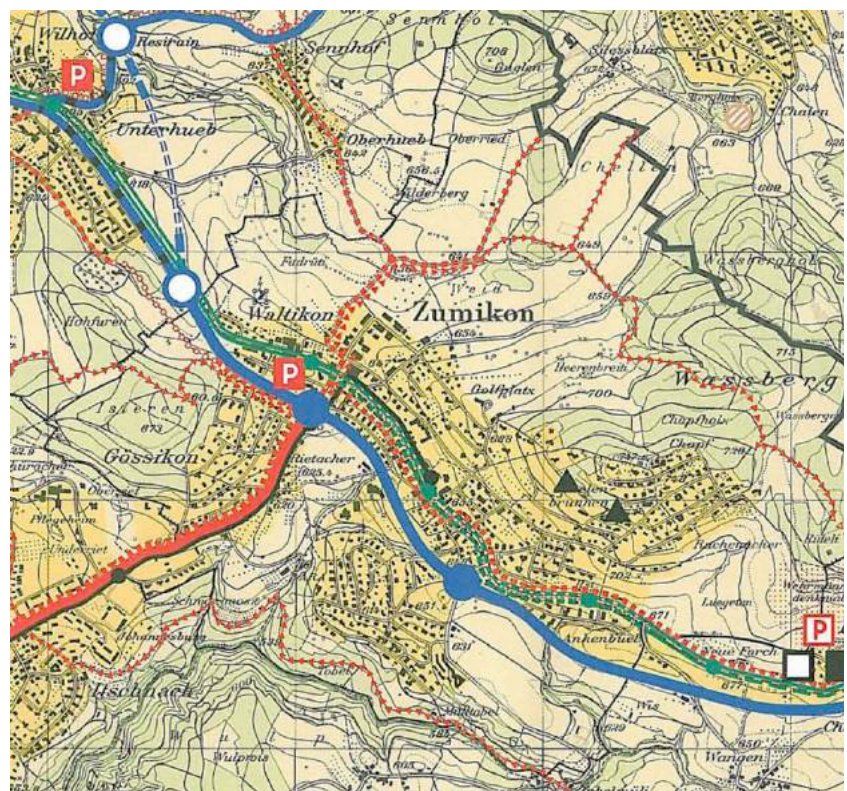


Ausschnitt regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft

Verkehr

Im regionalen Verkehrsplan sind insbesondere die regionalen Staatsstrassen, die Velowege und die Fuss- und Wanderwege bezeichnet.

Verkehr	
Übergeordnete Festlegungen	Regionale Inhalte
	Autobahn
	Autostrasse
	Staatsstrasse
	Tunnel, 1 Röhre
	Tunnel, 2 Röhren
	Anschluss
	Werkhof
	Bei Ersatz zur Umklassierung vorgesehen
	Oberlandstrasse, Ersatzvariante Süd
	Perkursionsanlage
	Radweg
	Reisweg
	Bahnlinie einspurig
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
	Bahnlinie einspurig, Ausbau geplant
	Bahntunnel einspurig
	Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
	Station / Haltestelle
	Schmalspurbahn einspurig
	Schmalspurbahn doppel- oder mehrspurig
	Schmalspurbahn einspurig, Ausbau geplant
	Schmalspurbahn doppel- oder mehrspurig
	Schmalspurbahn doppel- oder mehrspurig, Ausbau geplant
	Anschlussgleis
	Depot (Forchbahn)
	Buslinie
	Station
	Güterumschlag
	Ausubumschlag
	Langlauftrasse, Ski- oder Schifflinie
	Schifflinie



Ausschnitt regionaler Richtplan, Verkehr

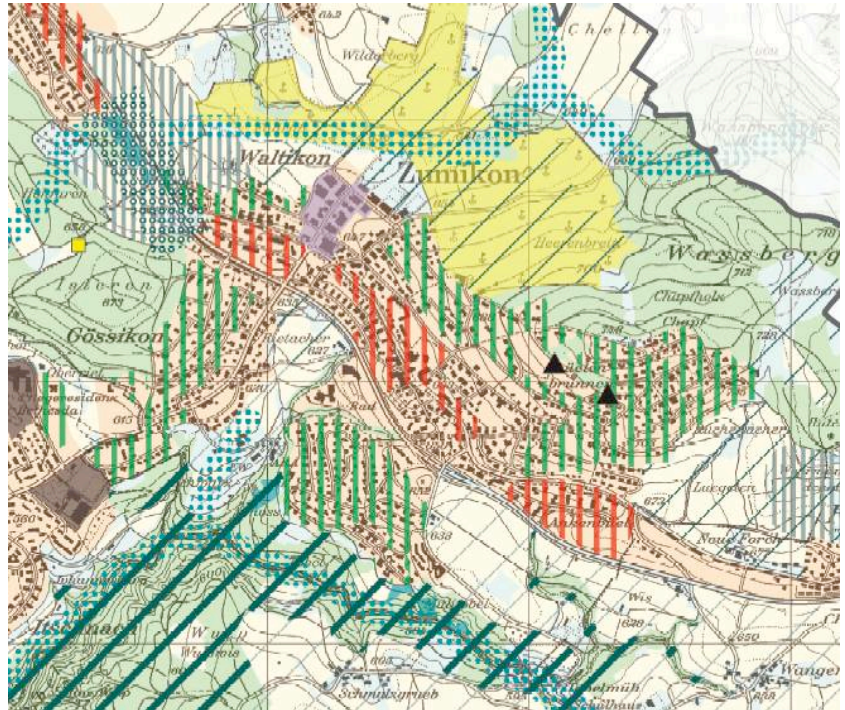
Gesamtrevision regionaler Richtplan Pfannenstiel

Siedlung und Landschaft



Der regionale Richtplan wird zurzeit einer Gesamtrevision unterzogen (Stand öffentliche Auflage Oktober 2016).

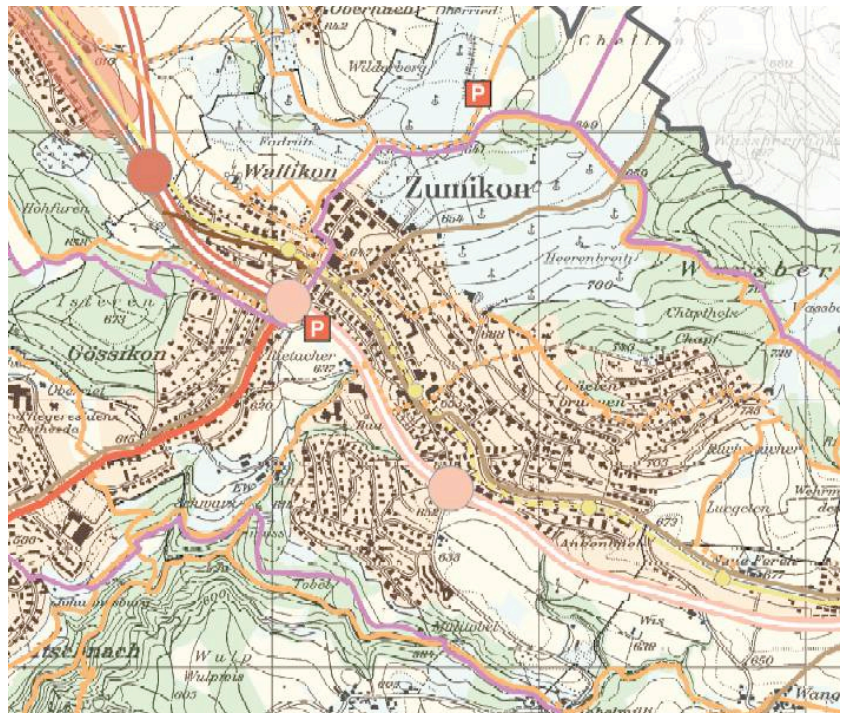
Die Dichtestufen werden entsprechend der Entwicklungsstrategie angepasst.



Verkehr



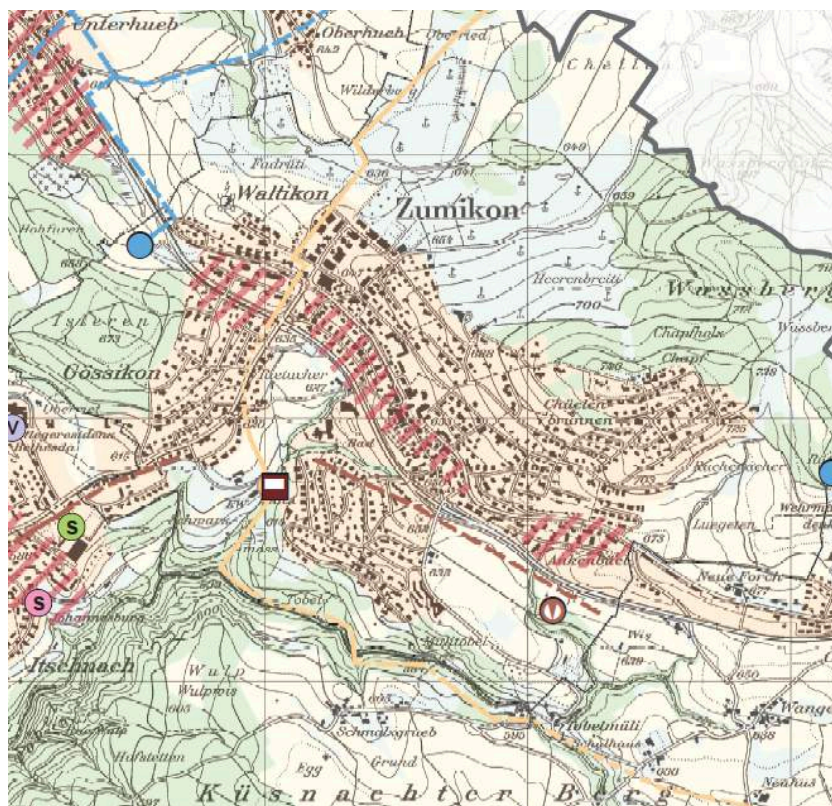
Im Wesentlichen werden die Velowege sowie die Fuss- und Wanderwege angepasst.



Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Kantonal national planiert	Regional national planiert	Versorgung, Entsorgung
		See- oder Flusswasserfassung
		Aufbereitungsanlage
		Reservoir
		Stufungspunkt
		Wassertransportleitung
		Unterwerk
		Hochspannungsleitung
		Hochspannungsleitung
		Kabelleitung
		Erdspeicherspeicherung > 5 Bar
		Eignungsgebiet für rohstoffgebundene Energieträger
		Deponie
		Abwasserreinigungsanlage
		Regenbecken
		Schmutz- oder Mischwasserleitung
		Öffentliche Bauten und Anlagen
		Bildung und Forschung
		B Berufsbildung
		S Schule / weitere Bildungsinstitution
		Geundheit
		A Akutversorgung mit Notfallstation
		R Rehabilitation
		V Pflegeversorgung
		Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen
		F Freizeit
		Weitere öffentliche Dienstleistungen
		J Justiz
		W Werkhof

Neu eingetragen wird das Versorgungsgebiet mit rohrgebundenen Energieträgern.



3.4 Kommunale Planungsinstrumente

Genereller Aufbau Ortsplanung

Die Instrumente der kommunalen Ortsplanung gliedern sich in drei Teile. Während die Gemeinde bei der Ausgestaltung der konzeptionellen Vorgaben frei ist (Inhalte und Form), sind bei der Richt- und Nutzungsplanung die Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes massgebend.

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel		Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht	LEK		
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall	REK	Versorgungsplan (Energieplan)	- Erschliessungsplan - Baulinien - Quartierpläne
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten	Werkpläne

Richt- und Nutzungsplanung

Die Richtpläne sowie die Bau- und Zonenordnung werden gesamthaft revidiert. Es bestehen Sondernutzungspläne (privater Gestaltungsplan Inter-Community School vom 29. Januar 2002 und privater Gestaltungsplan Ankenbüel vom 30. November 2004) und diverse Quartierpläne und Baulinienfestlegungen. Die Erschliessung der Bauzone ist in einer Gesamtbeurteilung zusammengefasst.

Kommunale Inventare

Es sind folgende Inventare vorhanden:

- Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte vom 1.10.1997
- Kommunales Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte vom August 1983

Hinweis

Im Rahmen dieser Revision steht die Neujustierung der Richt- und Nutzungsplanung hinsichtlich der Teilstrategien der Entwicklungsstrategie im Fokus. Die Gemeinde Zumikon wird die Überarbeitung des kommunalen Inventars der Denkmal- und Heimatschutzobjekte in den nächsten fünf Jahren angehen.

Entwicklungsstrategie

Der Gemeinderat hat in einem breit angelegten Mitwirkungsprozess und unter Begleitung des Instituts für Städtebau der ETH Zürich eine Entwicklungsstrategie für Zumikon erarbeitet. Die im Rahmen der Entwicklungsstrategie formulierten Grundsätze wie die konsequente Verdichtung nach innen, der Verzicht auf die Erweiterung des Siedlungsgebiets, die Förderung von Arbeitsplatzgebieten, die Durchmischung der Bevölkerung und die Versorgung mit erneuerbaren Energie sind wichtige und sinnvolle Schritte, um Zumikon eine nachhaltige Zukunft als eigenständiges Dorf mit einer gesunden Bevölkerungsstruktur und finanziell attraktiven Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die Gemeindeversammlung hat die wichtigsten Grundsätze der Entwicklungsstrategie an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 verabschiedet:

- Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums sicherstellen;
- Entwicklungsfokus auf die ausgewiesenen Zentrumsräume (Dorfzentrum, Waltikon, Maiacher) legen;
- durchgrünten Siedlungsraum zwischen den Verdichtungsräumen bewahren.



Weitere Planungen

- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
- Energieplanung

4. Ziele

Umsetzung Entwicklungs- strategie und Anpassungs- bedarf

Insgesamt haben sich die Instrumente der Richt- und Nutzungsplanung, namentlich die Bau- und Zonenordnung, in der Praxis bewährt. Mit der Revision werden die Planungsgrundsätze der Entwicklungsstrategie umgesetzt. Zudem besteht Anpassungsbedarf aufgrund einiger in den letzten Jahren geänderter Rahmenbedingungen.

4.1 Leitgedanken

Massnahmenspektrum

Aufgrund der formulierten Leitgedanken in der Entwicklungsstrategie sind in der Ortsplanung die entsprechenden Massnahmen umzusetzen. Das Massnahmenspektrum umfasst:

Dorf für alle Generationen / demografische Durch- mischung

- Das Wohnungsangebot beeinflussen (mittels Anreizsystemen/Sondernutzungsplänen)
- Öffentliche Nutzungen (Bedarf) lokalisieren und Zonen mit öffentlichen Funktionen festlegen
- Öffentliche Einrichtungen im Richtplan festlegen (Standortsicherung Schulen – Juch / ICS (Ausbau Turnhalle) / Farlifang – Alterswohnungen, Feuerwehr)
- Gebiete für öffentliche Nutzungen aktivieren/sichern (Waltikon, Kirchbühl, Feuerwehrareal)
- Zusammenhängende Aussenräume sichern und aufwerten
- Plätze mit Aufenthaltsqualität schaffen
- Urbanen Lebens- und Arbeitsraum in Waltikon bereitstellen (z.B. Ateliers, junges Gewerbe)
- "Cafe International" zur Integration der ausländischen Bevölkerung starten
- Wohnraum für den Mittelstand fördern (Problematik der Erneuerung des Wohnraums angehen)
- Preisgünstigen Wohnungsbau fördern (Chance Expansionsstrategie Wohnbaugenossenschaft Zürichsee)

Ressourcenschonende Entwicklung

- Unternutzungen verhindern
- Ausnützungsbonus für autofreie Überbauungen an zentraler Lage gewähren
- Energiestandards beibehalten

Lokale Arbeitsplätze	<ul style="list-style-type: none">• Fokus auf Zentrumsgebiete (z.B. mit minimalem Gewerbe-/ Dienstleistungsanteil) setzen• Schwäntenmos als "Business Incubator" etablieren• Junges Gewerbe/Ateliers in Waltikon ansiedeln• Hotelnutzungen in Waltikon zulassen
Zumikon mit Pionierrolle	<ul style="list-style-type: none">• Durch gezielte Raumplanung Standortmarketing betreiben• Gebietsentwicklung in geeignetem Gebiet anstossen• Kulturprojekt entwickeln
Motorisierter Individualverkehr optimieren	<ul style="list-style-type: none">• Parkierungsordnung erarbeiten• Dorfstrasse neu gestalten (Tempo 30 und Platzbereiche z.B. beim "Milchhüsl")• Generell Tempo 30 in Wohnquartieren prüfen (gleichzeitige Behebung der Erschliessungsdefizite)• Bonus bei Parkplatzreduktionen an gut erschlossenen Lagen gewähren
Nutzung lokaler erneuerbarer Energien fördern	<ul style="list-style-type: none">• Energieplan als Grundlage berücksichtigen• Einführung Energiezonen überprüfen• Anschlusszwang und Ausnützungsbonus für nachhaltige Energie in Zentrumsgebieten prüfen• Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE) als Standard festsetzen
Siedlungsnaher Grünräume sichern	<ul style="list-style-type: none">• Nichts einzonen• Wahrnehmung zweier Grünachsen vom Panoramaweg sicherstellen• Vernetzungsplan und Naturschutzgebiete festlegen

4.2 Teilstrategien

Auch aus den Teilstrategien der Entwicklungsstrategie für die räumliche Entwicklung, welche von der Gemeindeversammlung am 19.5.2015 verabschiedet wurden, sind folgende mögliche Massnahmen für die Ortsplanung abgeleitet worden:

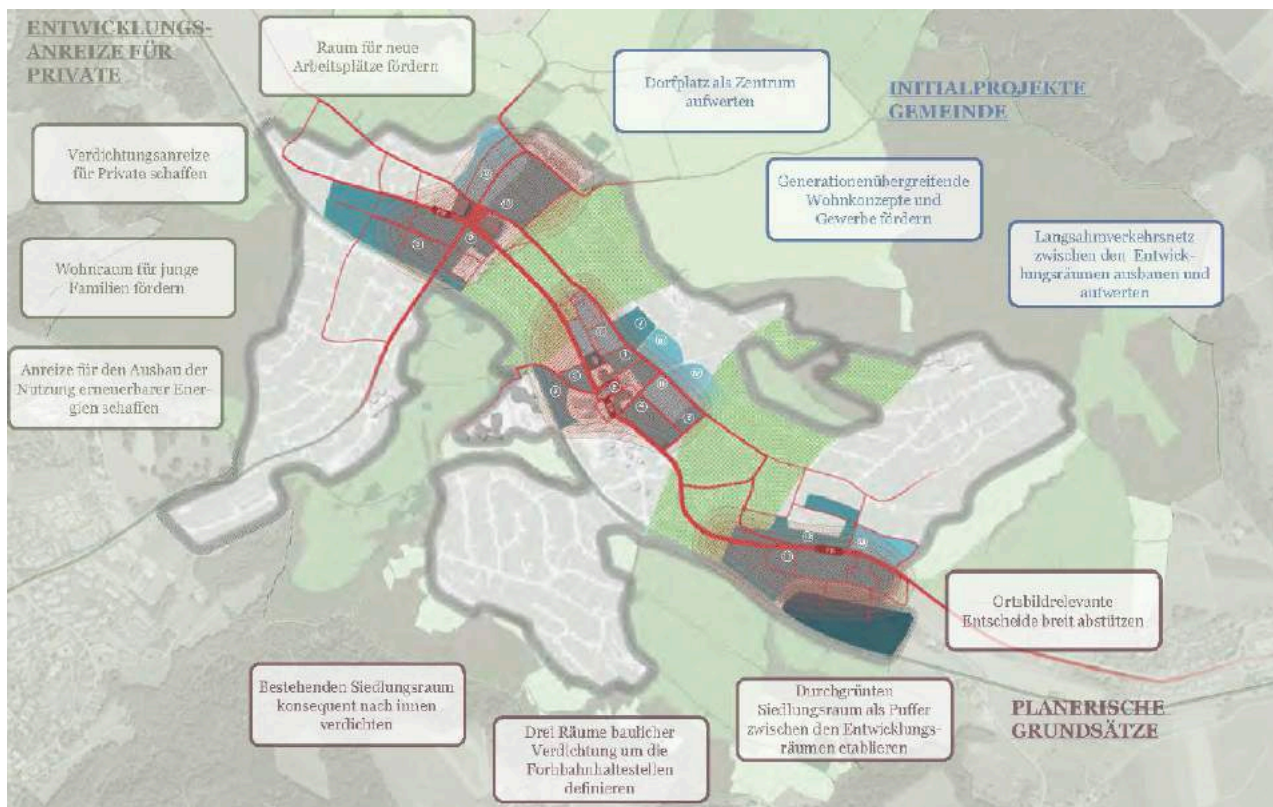
Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums	<ul style="list-style-type: none">• Erneuerung des Bestands forcieren (Anreize schaffen)• Keine Verdichtung in durchgrünter Quartieren anstreben• Freihaltebereiche ausserhalb der Zentrumsgebiete belassen• Freiflächenziffer (resp. Grünflächenziffer) einführen• Um-/Auszonung von unüberbauten Grundstücken im Siedlungsgebiet prüfen• Gestaltungsvorgaben (Mauern/Abgrabungen) überprüfen
--	---

Entwicklungsfokus auf ausgewiesene Zentrumsgebiete

- Qualitative Entwicklung/gute Gestaltung sicherstellen
- Bei der Innenentwicklung auf die Zentrumsgebiete fokussieren
- Fokusperimeter für die bauliche Entwicklung evaluieren (auf Parzellenebene)
- Entwicklungspotenziale bei Bedarf von einem Immobilienentwickler beurteilen lassen

Aufwertung des Wegnetzes für den Langsamverkehr

- Grünraum- und Langsamverkehrsnetzplanung kombinieren
- Verbindung Zentrum zu den Grünachsen überprüfen
- Velostreifen auf Dorfstrasse vorsehen
- Durchgehende Velo- und Fusswege sicherstellen
- Verbindung der drei Zentrumsgebiete Waltikon, Dorf und Maiacher in den Fokus setzen



Strategischer Rahmenplan, Quelle: Projekthandbuch Phase II Entwicklungsstrategie Zumikon

4.3 Priorisierung der Themen

1. Priorität

Folgende Massnahmen stehen im Vordergrund der anstehenden Revisionsrunde:

Zentrumsgebiete entwickeln

- Fokusperimeter und Entwicklungspotenziale der Bereiche Dorfzentrum, Waltikon, Maiacher parzellenscharf definieren
- Grundmasse festlegen (Dichte/Gebäudehöhe/Abstände)
- Nutzung diversifizieren (Wohnraum für Mittelstand und Familien / Raum für Arbeitsplätze / Hotelnutzungen / Dienstleistungen)

Öffentliche Nutzungen sichern

- Perimeter und Inhalt Sondernutzungsplan definieren
- Spielräume für öffentliche Nutzungen sichern (Standortsicherung im Richtplan)

2. Priorität

Folgende Themen haben zweite Priorität. Deren Umsetzung folgt je nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt:

Wohnraumangebot erneuern und diversifizieren

- Anreize zur Erneuerung und zur Diversifizierung in den übrigen Wohnzonen schaffen (Sonderbauvorschriften/Arealüberbauungen)

Langsamverkehrsnetz ausbauen

- Abstimmung und Sicherung des Fuss- und Velowegnetzes auf die Zentrumsgebiete und Sicherung im Verkehrsrichtplan

5. Kommunale Richtplanung

Hinweis

Die detaillierten Erläuterungen zum kommunalen Richtplan sind im Richtplantext direkt integriert. Nachfolgend sind die Inhalte zu den einzelnen Teilplänen umrissen.

5.1 Siedlung

Im Siedlungsplan erfolgt die Strukturierung in die verschiedenartigen Siedlungsteile und die Formulierung der entsprechenden Ziele:

- **Historische Dorfkerne:**
Erhaltung der identitätsstiftenden Ortskerne
- **Wohnlagen niedriger baulicher Dichte:**
Beschränkte bauliche Dichte und gute Durchgrünung
- **Zentrumnahes Wohnen:**
Gezielte bauliche Verdichtung
- **Zentrumsgebiete:**
Stärkung der drei Fokusgebiete Waltikon, Dorfzentrum und Maiacher
- **Arbeitsplatzgebiete:**
Erhaltung der Flächen für Arbeitsplatznutzungen
- **Gebiete mit hohem Anteil öffentlicher Bauten:**
Sicherung der Gebiete mit einer Konzentration an öffentlichen Bauten und Anlagen
- **Erhaltenswerte Siedlungsstrukturen:**
Regelung zur Erhaltung der speziellen Quartiere
- **Quartiererneuerung:**
Anreizsysteme für die bauliche Erneuerung
- **Schlüsselareale:**
Erhöhte Einflussnahme auf baurechtliche Regelung
- **Reservegebiet:**
Bezeichnung der langfristigen Bebauungsreserven

5.2 Landschaft

Der Landschaftsplan zeigt die inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets wichtigen Flächen für die Erholung und Natur auf:

- **Freihalte- und Erholungsgebiete:**
Flächensicherung für die allgemeine und spezifische Erholungsnutzung der Bevölkerung
- **Gemeindegebiete mit hohem Grünanteil:**
Umsetzung der Grünraumkonzeption gemäss Entwicklungsstrategie
- **Aussichtsbereiche:**
Sicherstellung der Aussicht von landschaftlich exponierten Stellen
- **Naturschutzgebiete:**
Sicherung der wertvollen Lebensräume

5.3 Öffentliche Bauten und Anlagen

Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sind die für die Öffentlichkeit wichtigen Bauten und Anlagen bezeichnet (Standortsicherung):

- Öffentliche Verwaltung
- Erziehung und Bildung
- Kultur und Begegnung
- Kultuspflge und Bestattungswesen
- Erholung und Sport
- Altersbetreuung

5.4 Verkehr

Im Verkehrsplan sind die für die Verkehrserschliessung wichtigen Anlagen festgelegt:

- **Fussverkehr:**
Sicherstellung eines durchgängigen und dichten Netzes an Fuss- und Wanderwegen
- **Öffentlicher Verkehr:**
Bezeichnung der Bushaltestellen
- **Strassen:**
Bezeichnung von Sammelstrassen und Langsamfahrzonen
- **Parkierung:**
Sicherung der Parkieranlagen von öffentlichem Interesse

Auf Festlegungen zum Veloverkehr (Velowege) und zu Reitwegen wird auf kommunaler Stufe verzichtet.

6. Bau- und Zonenordnung

6.1 Ortsbauliche Grundhaltung

Weniger Vorschriften –
mehr Qualität

Trotz detaillierter Gestaltungsvorschriften kann nicht sichergestellt werden, dass durchgehend befriedigende oder gute Lösungen entstehen. Wenn nicht das Richtige gemessen wird, erhält man auch nicht das richtige Ergebnis. Aufgrund dieser Erkenntnis sollten nicht nur Masse und Vorschriften im Vordergrund stehen.

Der Gemeinderat Zumikon hat eine liberale Grundhaltung. Deshalb sollen die Bauvorschriften reduziert werden. Ein attraktives Dorfbild und attraktive Überbauungen sind wichtige Standortfaktoren und dürfen nicht vernachlässigt werden.

Grundsatz

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im vorstädtischen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. Wegleitend ist die von der Gemeindeversammlung am 19. Mai 2015 verabschiedete Entwicklungsstrategie, namentlich die drei folgenden Planungsgrundsätze:

- Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums sicherstellen;
- Entwicklungsfokus wird auf die ausgewiesenen Zentrumsräume gelegt (Dorfzentrum, Waltikon, Maiacher);
- Durchgrünten Siedlungsraum zwischen den Verdichtungsräumen bewahren.

Beratung statt Kontrolle

Die gestalterische Qualitätssicherung wird im bisherigen Rahmen von der Baubehörde (Gemeinderat) gewährleistet. Aufgrund der generellen Gestaltungskriterien kann Einfluss auf die Bauvorhaben an empfindlichen Lagen genommen werden. Bei Abweichungen in Schutzzonen soll eine detaillierte Beurteilung mittels Fachgutachten erfolgen.

Beispiele Illnau-Effretikon und
Kleinandelfingen

In Illnau-Effretikon und in Kleinandelfingen haben sich die Baubehörden zur Umsetzung der Gestaltungskriterien in wichtigen Teilgebieten der Gemeinde unterschiedliche Hilfsmittel erarbeitet. In Illnau-Effretikon ist es eine Bilderdokumentation und in Kleinandelfingen ein Beurteilungsraster. Welches der angemessene Weg in Zumikon ist, ist nach der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung festzulegen.

6.2 Kernzone

Konzentration auf das
Wesentliche

Im Sinne des Konzepts "Weniger Vorschriften – Mehr Qualität" werden die bisherigen Artikel 3–10 entschlackt und auf das Wesentliche reduziert. In einem neuen Zweckartikel wird das ortsbauliche Ziel dieser Zonenvorschriften erläutert.

Analog zur Zentrumszone wird auf das zweite Dachgeschoss verzichtet. Im Gegensatz zur Zentrumszone wird aber auf ein zusätzliches Vollgeschoss verzichtet, was zu einer geringfügigen Minderausnutzung zugunsten einer ruhigeren Dachlandschaft führen kann.

Abweichungen bei
besonders guter Gestaltung

In der Bauordnung wird ein Artikel eingefügt, welcher der Baubehörde die Kompetenz gibt, bei besonders guter, zeitgemässer Gestaltung Erleichterungen bei der Stellung der Bauten und der Detailgestaltung zuzulassen. Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

6.3 Quartiererhaltungszone

Konzentration auf ein Gebiet
mit zwei strukturell
erhaltenswerten
Überbauungen

Die bisherige "überlagernde" Quartiererhaltungszone wird aufgehoben. Im Gegenzug wird eine umfassende Quartiererhaltungszone gemäss § 50a PBG eingeführt. Die Quartiererhaltung beschränkt sich auf die erhaltenswerten Quartierteile im Gebiet Rebhus/Tobelhus/Birchacher. Ebenfalls im Sinne des Konzepts "Weniger Vorschriften – Mehr Qualität" werden die Vorschriften gestrafft.

Für Ersatzbauten und Neubauten ist die Ausnutzung gemäss der Wohnzone W2/35 massgebend, ebenso gilt die Nutzweise der W2/35.

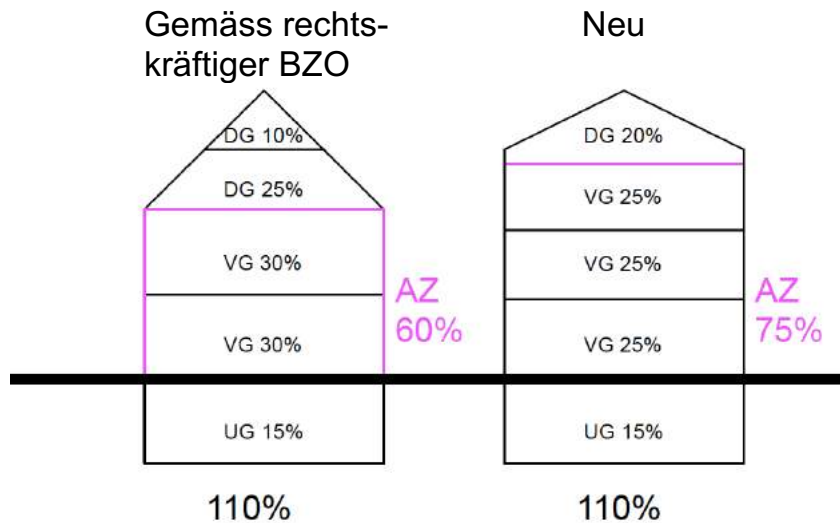
6.4 Zentrumszone

Ermöglichung eines dritten
Vollgeschosses

Neu werden in der Zentrumszone 3 statt bisher 2 Vollgeschossen zugelassen. Im Gegenzug wird auf die Möglichkeit des zweiten Dachgeschosses verzichtet. Die Gesamthöhe der Bauten wird nicht erhöht. Dadurch entstehen kompaktere Gebäudevolumen und ein grösserer Spielraum für die Bauherren bei der Ausgestaltung der Bauten.

Aufgrund der Nichtanrechenbarkeit der Geschossflächen in den Dach- und Untergeschossen muss die Ausnutzungsziffer nominell auf 75% angehoben werden.

Skizze Vollgeschosse Zentrumszone



6.5 Wohnzonen

Verzicht auf WG2

Auf die Zone WG2 wird verzichtet. Die Flächen werden je nach heutiger Hauptnutzung in die Zentrumszone oder Wohnzone W2/60 umgezont.

Verzicht auf
Überbauungsziffer

Auf die zusätzliche Festlegung einer maximalen Überbauungsziffer in den Wohnzonen mit geringer baulicher Dichte (W2/25 und W2/35) wird verzichtet. Damit wird der Gestaltungsspielraum für die Grundeigentümer grösser.

Zulassung Untergeschoss

In den bisher nicht zulässigen Untergeschossen entstanden im Laufe der Zeit verschiedene Nutzungen, die im Prinzip an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen (z.B. Sauna, Bastelraum). Mit der Zulassung eines anrechenbaren Untergeschosses erhöht sich der Gestaltungsspielraum für die Grundeigentümer jedoch nur sehr beschränkt, da die Gebäudehöhe im Quervergleich zu anderen Gemeinden relativ gering gehalten und die Abgrabungsvorschrift restriktiv ist.

Grosser Grenzabstand /
Mehrlängenzuschlag

Der grosse Grenzabstand wird auf die am meisten gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite beschränkt und in der W2/25 nominell verkleinert. Auf den Mehrlängenzuschlag wird verzichtet. Damit wird die Entwicklung nach innen in einem beschränkten Mass erleichtert.

Zonengemässe Ausnützung im Gebiet Dreinäpper

Auf die bisherige Einschränkung der zonengemässen Ausnützung aufgrund der relativ engen Erschliessungsverhältnisse wird verzichtet. Die genügende Erschliessung ist aufgrund der geänderten rechtlichen Bestimmungen (erfolgte Änderung der Zugangsnormen sowie geplanter Erlass der Erschliessungsverordnung) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens respektive allenfalls einem Quartierplanverfahren sicherzustellen.

6.6 Gewerbezone

Verzicht auf Freiflächenziffer

Auf die Freiflächenziffer wird verzichtet, da diese minimalen Anforderungen bisher nicht zu überzeugenden Begründungen geführt haben. Mit der neuen ergänzenden Bauvorschrift zur Begrünung können qualitativ überzeugendere Lösungen durchgesetzt werden.

Grosser Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag

Auf die Festlegung eines grossen Grenzabstands wird verzichtet. Damit wird die Entwicklung nach innen in einem beschränkten Mass erleichtert.

Verkaufsflächen

Bisher waren Verkaufsgeschäfte, die zwar die Maximalfläche von 500 m² überschritten, zufolge ihres sperrigen Warenangebots, wie Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel, aber keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen, zulässig. Diese sollen nun in der gesamten Gewerbezone nicht mehr zulässig sein, da diese raumplanerisch im regionalen Arbeitsplatzgebiet nicht erwünscht sind.

6.7 Zone für öffentliche Bauten

Kantonale Bauvorschriften

Auf detaillierte und spezifische Bauvorschriften wird verzichtet. Damit verbleibt der Gemeindebehörde ein genügender Spielraum bei der Entwicklung der Liegenschaften der öffentlichen Nutzungen.

6.8 Erholungszonen

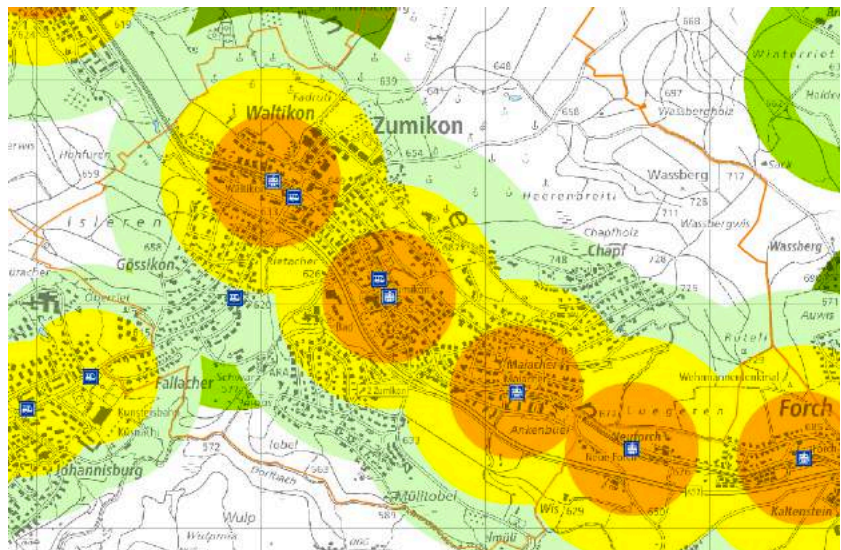
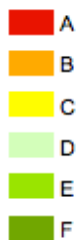
Zonen-Untertypen

Die bisher fünf Zonen-Untertypen werden auf zwei reduziert. Die Erholungszonen E1 und die E2 unterscheiden sich bezüglich der maximalen Höhe der zulässigen Bauten.

6.9 Ergänzende Bauvorschriften

Fahrzeugabstellplätze

Die bisherige Regelung hat sich bewährt und wird beibehalten. Neu wird geregelt, dass die Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch anzulegen sind. Zudem wird die Kompetenz für die Festlegung des ÖV-Güteklassenplans der Baubehörde übertragen. Damit können Anpassungen rasch vollzogen werden. Die Reduktionsfaktoren richten sich nach der kantonalen Wegleitung zu den Fahrzeugabstellplätzen.



Quelle: GIS Kanton Zürich

Störgrad

Auf die Umschreibung des Störgrades wird verzichtet. Die Zulässigkeit ergibt sich aus der übergeordneten Gesetzgebung.

Begrünung

Die hohe Siedlungsdurchgrünung ist ein typisches Merkmal von Zumikon. Die neue Bauvorschrift schafft die Voraussetzung, dass die Baubehörde die erforderliche Begrünung im Baubewilligungsverfahren durchsetzen kann.

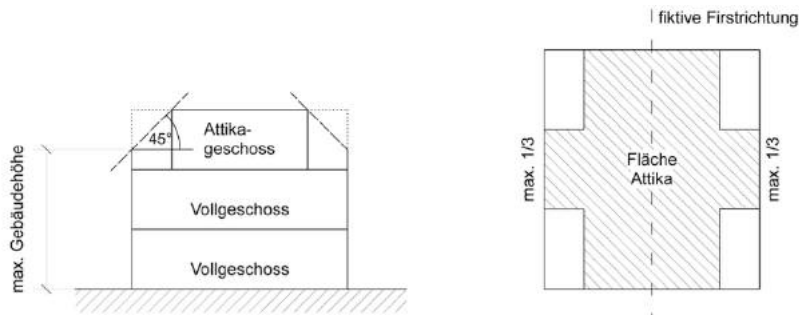
Abgrabungen Untergeschosse

Mit der Zulassung eines anrechenbaren Untergeschosses in den Wohnzonen erhöht sich der Druck, Untergeschosse freizulegen. Deshalb wird die Abgrabungsvorschrift verschärft.

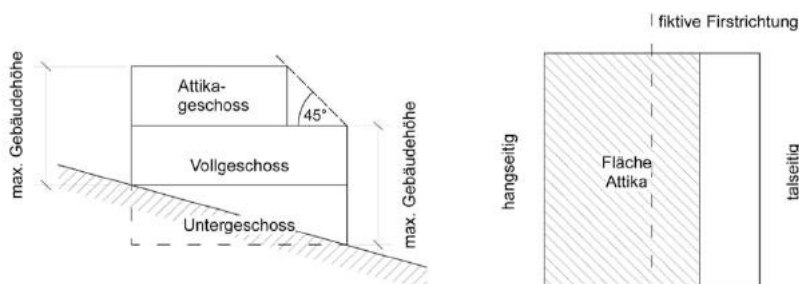
Attikageschosse

Die Ausbauförmungen der zulässigen Attikageschosse werden offener und namentlich an Hanglagen flexibler als gemäss den Grundregeln des PBG ermöglicht.

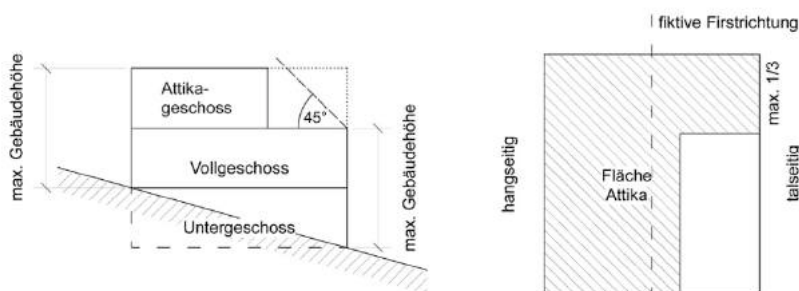
Attikageschosse werden durch die
Regelung ähnlich wie Dachgeschosse.



Das Attikageschoss darf hangseitig
fassadenbündig angeordnet werden,
wenn auf dieser Seite die zulässige
Gebäudehöhe eingehalten wird und die
Fläche des Attikageschosses nicht
grösser wird als die eines "normalen"
Attikageschosses.



Unter Beachtung dieser Regel kann das
Attikageschoss auch auf der Talseite bis
zu 1/3 an die Fassade stossen.



Bauweise

Neu ist die geschlossene Bauweise in allen Zonen zulässig. Be-
dingung ist jedoch, dass die Bauten gleichzeitig erstellt werden
(z.B. Doppel Einfamilienhaus).

7. Sondernutzungsplanung

7.1 Instrumente zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie Zentrumsgebiete

Zur Förderung der Innenentwicklung wurden die verschiedenen Instrumente einander gegenübergestellt.

Variante 1 Strategie Arealüberbauung

Die Bau- und Zonenordnung kann Arealüberbauungen zulassen. Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Dafür können bezüglich Ausnützung, Abständen, Geschosszahl/Gebäudehöhe etc. Erleichterungen gewährt werden. Dieser Bonus kann auch gestaffelt (abhängig von der Grundstücksfläche) gewährt werden.

Der Bauherr ist in der Gestaltung freier als bei einem Gestaltungsplan. Er muss dabei die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 71 PBG erfüllen und die Arealüberbauung muss eine festgelegte Minimalfläche umfassen.

Wichtigste Punkte

- Es wird eine bessere bauliche Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt und eine grössere Gestaltungsfreiheit gewährt.
- Die Arealüberbauung kann im normalen Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Es ist keine Genehmigung durch das ARE notwendig.
- Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen "besonders gut" gestaltet sein (§ 71 PBG).

Beurteilung

Die Gemeindeversammlung regelt die Arealüberbauung in der BZO. Die Überbauungen werden im normalen Baubewilligungsverfahren behandelt. Die Hürde ist für die Grundeigentümer eher klein. Während die Qualität durch die Anforderungen gemäss § 71 PBG gefordert wird, kann die Umsetzung der Ziele gemäss Entwicklungsstrategie nicht direkt eingefordert werden. Es kann jedoch ein einheitliches Konzept im Rahmen der erhöhten Anforderungen verlangt werden.

Variante 2 Strategie Sonderbau- vorschriften

Sonderbauvorschriften (SBV) ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung (z.B. erhöhte Ausnützungsziffer, erhöhte Höhenmasse, geringere Abstände) bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.

Bei Sonderbauvorschriften besteht kein Zwang, nach ihnen zu bauen. Jeder Grundeigentümer kann sich zwischen SBV und den Grundmassen der BZO entscheiden.

Mögliche Auflagen:

- beschränkte Nutzweise
- minimale Erdgeschosshöhe
- Gestaltungsplanpflicht

Wichtigste Punkte

- Sonderbauvorschriften erleichtern die freiere Überbauung bestimmter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.
- Die Nutzweise kann detailliert umschrieben werden.
- Es darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Beurteilung

Die Gemeindeversammlung setzt die SBV fest. Dem Baubewilligungsverfahren ist fallweise das Gestaltungsplanverfahren vorgeordnet. Die Hürde ist für die Grundeigentümer daher wie bei einem Gestaltungsplanverfahren relativ hoch. Qualitative Vorschriften sind mit diesem System genauso möglich wie Erleichterungen. Die Vorschriften können zudem auf spezifische Ziele und Eigenschaften eines Gebiets entwickelt werden. Ein einheitliches Konzept ist nicht zwingend, kann aber als Anforderung formuliert werden.

Variante 3: Strategie Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan legt für ein bestimmtes Gebiet Lage, Zahl, äussere Abmessungen und Nutzweise der Bauten verbindlich fest.

Beim öffentlichen Gestaltungsplan liegt die Federführung bei der Gemeinde und die Festsetzung erfolgt durch die Legislative (Gemeindeversammlung). Es ist ein wesentliches "öffentliches Interesse" nötig. Der private Gestaltungsplan hingegen wird von den Eigentümern in engem Kontakt mit der Gemeinde ausgearbeitet. Die Festsetzung erfolgt durch die Eigentümer und bedarf der Zustimmung durch die Exekutive bzw. Legislative, wenn von der BZO abgewichen wird.

	<p>Mögliche Festlegungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Baubereiche• Bauvolumen• Nutzweise• Massvorschriften• Gestaltungsanforderungen
Wichtigste Punkte	<ul style="list-style-type: none">• Mittels Gestaltungsplan wird für ein bestimmtes, umgrenztes Gebiet eine besonders gute Überbauung, Gestaltung, Erschliessung sichergestellt.• Es werden Zahl, Lage, Abmessungen sowie Nutzweise und Zweck der Bauten bindend festgelegt.• Es darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.• Mit dem Gestaltungsplan lassen sich geeignete Strukturen sowie gestalterische Anforderungen detaillierter festlegen.
Beurteilung	<p>Der Überbauung geht meist ein aufwendiger Planungsprozess voraus, in welchem der Gestaltungsplan entwickelt wird. Die Hürde für die Grundeigentümer ist zeitlich wie auch im Bezug auf die Festsetzung höher als bei den anderen Strategien. Mit einem Gestaltungsplan wird eine ganzheitliche Planung angestrebt. Die Ziele der entsprechenden Zentrumsgebiete (Dorfzentrum, Waltikon, Maiacher) können einfließen, indem Anforderungen an die Bebauung oder an den Aussenraum und die Nutzweise formuliert werden. Die Vorschriften können also auf spezifische Ziele und Eigenschaften eines Gebiets hin entwickelt werden.</p>
Variante 4 Ergänzungspläne	<p>In Ergänzungsplänen können besondere Festlegungen zu spezifischen Themen definiert werden. So können zum Beispiel präzisierende Bestimmungen (z.B. Begrünung, Anschluss Wärmeverbund) innerhalb bestimmter Gebiete und in den Kern- und Zentrumszonen weitergehende Bestimmungen wie Gebäudeabmessungen oder Gestaltungsbaulinien erlassen werden. Ebenfalls in Ergänzungsplänen können die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung festgesetzt werden.</p>

Variantenentscheid

Für die Zentrumsgebiete Waltikon und Maiacher wird die Variante 2 "Sonderbauvorschriften" als geeignete Strategie für die qualitätsvolle Innenentwicklung angesehen. Ein Bonus kann dazu beitragen, dass die Grundeigentümer gemeinsam planen und nicht auf den Einzelparzellen nach der Grundordnung der BZO bauen.

Im Zentrumsgebiet Dorfzentrum – heutige Zonierung teilweise Zentrumszone, Zone für öffentliche Bauten und Freihaltezone – wurde die Umsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans (Variante 3) in Erwägung gezogen. Aufgrund der sehr differenzierten Grundeigentümerstruktur und der grösseren Spielräume im Bereich der Zone für öffentliche Bauten mit Gemeindeligenschaften hat sich der Gemeinderat im Bereich der heutigen Zentrumszone dazu entschieden, ebenfalls mittels Sonderbauvorschriften Anreize für eine langfristige qualitätsvolle Innenentwicklung zu signalisieren.

7.2 Sonderbauvorschriften

Arbeitspapiere Sonderbauvorschriften

Die neu eingeführten Sonderbauvorschriften sind in drei separaten Arbeitspapieren "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Waltikon", "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Dorf" und "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Maiacher" beschrieben.

Hinweis Stichdatum

Bei den Erleichterungen für bestehende Gebäude wird in der Bauordnung festgelegt, dass Gebäude dann als bestehend gelten, wenn diese vor dem 1. Juli 1997 bewilligt wurden. Da es sich bei den Überbauungen in den drei betrachteten Zentrumsgebieten um Gesamtüberbauungen handelt, die noch vor der letzten Gesamtrevision im 1997 bewilligt wurden, nimmt dieses Stichdatum Bezug auf die ursprüngliche Struktur.

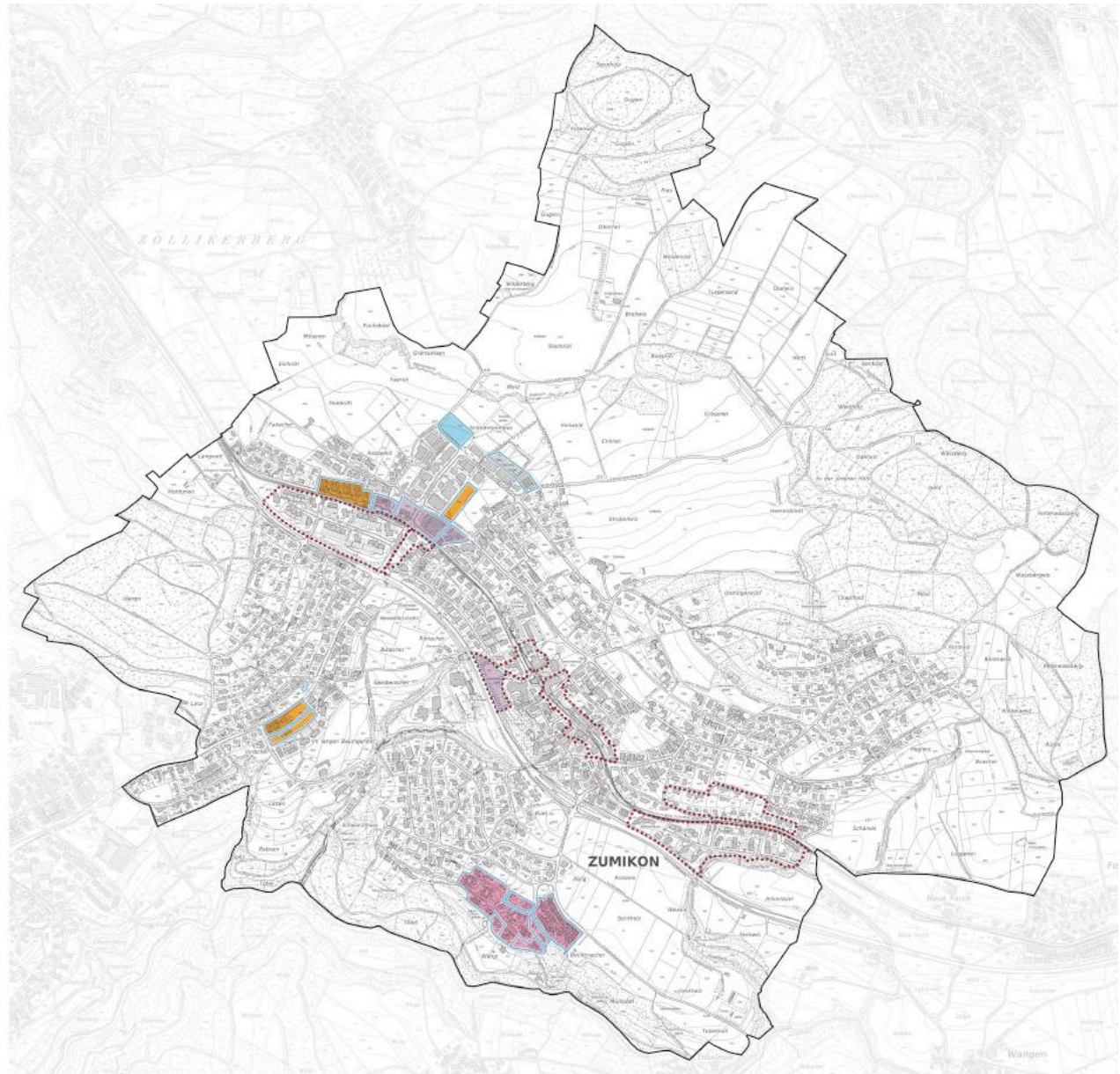
7.3 Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Neu werden die Aspekte, welche im jeweiligen Gebiet zu regeln sind, umschrieben. Sofern die Gestaltungspläne den Rahmen von Arealüberbauungen nicht überschreiten, liegt die Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen in der Kompetenz des Gemeinderats.

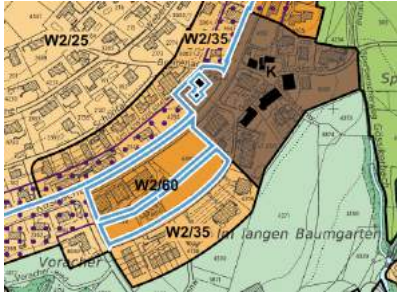
8. Zonenplan und Ergänzungspläne

8.1 Beantragte Festlegungen Zonenplan



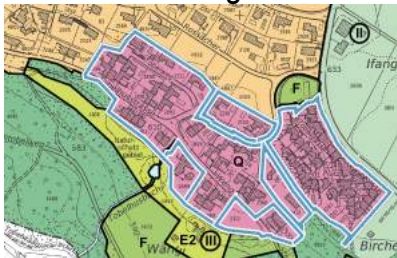
8.2 Umzonungen

Verkleinerung Kernzone Gössikon



Die Kernzone Gössikon wird um die unüberbauten respektive neu überbauten Flächen entlang der Küsnachterstrasse verkleinert. Die Fläche inkl. der Wohnzone W2/35 bis zur Max-Daetwyler-Strasse wird der Wohnzone W2/60 zugeordnet.

Quartiererhaltungszone



Die Quartiererhaltungszone mit den geänderten Vorschriften wird auf das Gebiet Rebhus/Tobelhus/Birchacher beschränkt.

Aufhebung Wohnzone WG2



Die Wohnzone WG2 wird aufgehoben. Je nach schwergewichtiger heutiger Nutzung werden die Flächen entweder der Wohnzone W2/60 oder der Zentrumszone zugeordnet.

Einschränkungen Nutzungs- mass und Dachformen

Auf die bisherigen Einschränkungen des Nutzungsmasses (Gebiet Dreinäpper) und der Dachformen wird verzichtet.

Sonderbauvorschriften

In den Zentrumsgebieten Waltikon, Dorfzentrum und Maiacher werden Gebiete, in denen Sonderbauvorschriften gelten, bezeichnet. Die Herleitung der Ausscheidung ist den drei Arbeitspapieren "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Waltikon", "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Dorf" und "Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet Maiacher" zu entnehmen.

Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete Ankenbüel und Chreien ist unverändert. Beim Gebiet GP Inter-Community School wird der Gestaltungsplanpflichtperimeter auf Kat.-Nr. 4397, 3911 und 3912 ausgeweitet.

Für die neu eingezonte Zentrumserweiterung "Dorfzentrum West" (Kat.-Nr. 4841) wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

8.3 Einzonungen

Feuerwehrstandort



Standortevaluation für den neuen
Feuerwehrstandort

Nördlich der Gewerbezone Schwäntenmos wird ein rund 0.7 ha grosses Teilstück von Kat.-Nr. 4381 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone umgezont. Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets. Mittelfristig plant die Gemeinde auf diesem Grundstück unter anderem die Standortkonzentration der Feuerwehr. Der bestehende Parkplatz wird zurückgebaut.

Das bisherige Feuerwehrgebäude mit Baujahr 1967 ist sanierungsbedürftig und nicht erdbebentüchtig. Es besteht daher dringender Handlungsbedarf für einen Ersatzneubau. Gemäss den geforderten Einsatzzeiten der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) ist weiterhin ein Depot in Zumikon notwendig. Eine Zentralisierung im Raum Zumikon, Küsnachterberg, Zollikerberg, Küsnacht und Zollikon wurde daher verworfen.

Die verfügbaren Flächenreserven der Gemeinde Zumikon innerhalb des Siedlungsgebiets beschränken sich auf wenige Standorte. Im Rahmen der Standortevaluation wurden folgende Standorte untersucht:

Kriterien	Standort			
	Ausbau heutiger Standort	Neubau Waltikon	Neubau Huebstrasse	Neubau Schwäntenmos
Verfügbarkeit	Standort verfügbar (bedingt jedoch Provisorium bei Umbau)	Standort für andere Nutzung vorgesehen	Standort für andere Nutzung vorgesehen	Standort verfügbar
Einordnung	Konflikte mit umliegender Wohnzone	Konflikte mit Einordnung in Kernzone	Keine Konflikte mit Gewerbezone	Keine Konflikte mit Gewerbezone
Einsatzzeiten	Anbindung durch Wohngebiete mit parkierten Autos im Strassenraum und reduziertem Tempo	Gute Anbindung	Anbindung nur durch Tiefgarage möglich	Gute, direkte Anbindung
Flächenlayout	Beschränkte Ausbaumöglichkeit	Beschränkte Ausbaumöglichkeit	Ausreichend Platz vorhanden	Ausreichend Platz vorhanden
Eignung	ungeeignet	ungeeignet	ungeeignet	geeignet

Nachfolgend sind die Standorte im Detail erläutert

Ausbau am bestehenden Standort:

Der bisherige Standort liegt in einer zentrumsnahen Wohnzone mit wenig Möglichkeiten, die Feuerwehrgarage mit Vorplatz den Bedürfnissen entsprechend zu optimieren und vergrössern

Die Einsatzfahrzeuge könnten nicht parallel parkiert werden, sondern müssten hintereinander angeordnet werden. Zudem stossen die durch die Feuerwehr verursachten Lärmemissionen bei der betroffenen Bevölkerung auf Unverständnis. Während der Bauphase für den Ersatzneubau wäre ausserdem ein Provisorium für die Unterbringung der Feuerwehr erforderlich. Bei den Standortvarianten 2 bis 4 würde sich das erübrigen.

Anordnung in Kernzone Waltikon:

Im Bereich der Kernzone Waltikon besitzt die Gemeinde eingezontes Bauland, das bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden ist und sich somit vorrangig für zentrumsnahes Wohnen eignet. Zudem wird die passende Einordnung eines Feuerwehrgebäudes mit Rücksicht auf die bestehenden Kernzonenbauten als äusserst heikel für das Ortsbild beurteilt. Das entsprechende Grundstück ist Teil des Perimeters Sonderbauvorschriften "in der Gand". Längerfristig soll auf diesem Grundstück eine Nutzung entstehen, die der Aufwertung des Zentrumsgebiets dient (publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen / Aufenthaltsflächen für die Quartierbevölkerung).

Anordnung in der Gewerbezone (Huebstrasse):

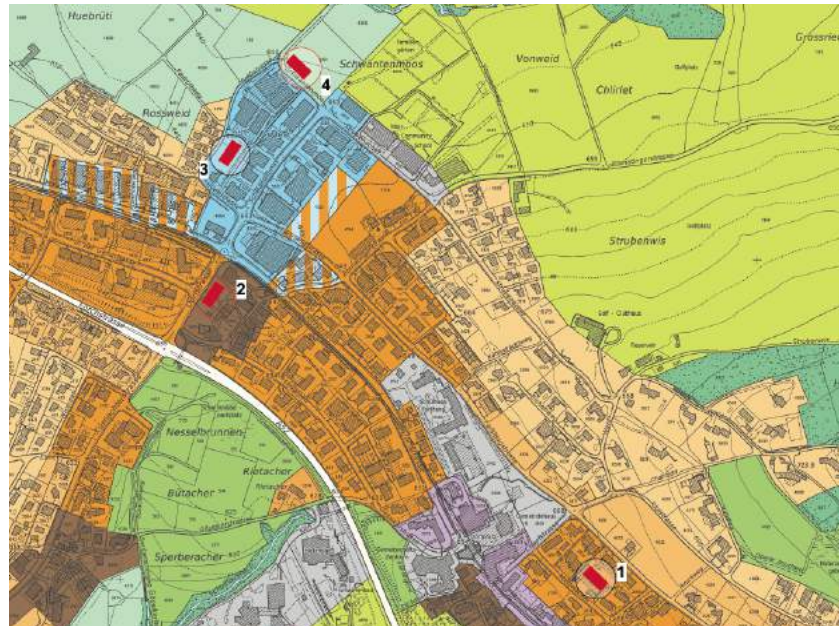
Im Bereich Huebstrasse besitzt die Gemeinde ein unüberbautes Grundstück, das innerhalb der Gewerbezone liegt. Das Grundstück liegt in Fussdistanz zur Forchbahnhaltestelle Waltikon und ist gut erschlossen. Die Anordnung eines neuen Feuerwehrgebäudes an dieser Lage steht in Konflikt mit einem bestehenden Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Gewerbe. Darin ist unter anderem auch festgehalten, dass das Gebiet unterirdisch über die bestehende Tiefgarage erschlossen werden muss.

Variante 4: Anordnung Schwäntenmos

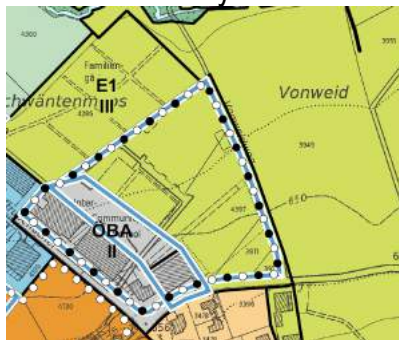
Das Gebiet nördlich der Schwäntenmosstrasse befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone, liegt aber innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Direkt gegenüber befindet sich die Wertstoffsammelstelle der Gemeinde Zumikon. Die aktuelle Vorfahrtssituation der Wertstoffsammelstelle ist ebenfalls unbefriedigend gelöst (ungenügende Dimensioniert der Vorfahrt / zu klein). Zukünftig dürfte sich diese Situation aufgrund der durch die beteiligten Tiefbau- und Umweltämtern eingeleitete Zusammenarbeit mit Zollikon und Küsnacht verschärfen, da auch Bewohner vom Zollikerberg und Küsnachterberg offiziell in Zumikon entsorgen dürfen. Mit einer Verlegung des erforderlichen Ersatzbaus an den Rand des Gewerbegebiets könnten die Nachteile des heutigen Standortes

(adäquate Anzahl erforderliche, parallele Einstellplätze / bessere Zu- und Wegfahrten / genügende, nicht störende Parkmöglichkeiten für die Feuerwehrmitarbeitenden) gelöst werden und die von der GVZ geforderten Einsatzzeiten dank der gut ausgebauten Schwäntenmosstrasse und der Nähe zur Forchstrasse verbessert werden. Gleichzeitig besteht die Chance, mit der Integration der Wertstoffsammelstelle in den Neubau eine ressourcenschonende Gesamtlösung zu realisieren.

Übersicht der möglichen alternativen Standorte



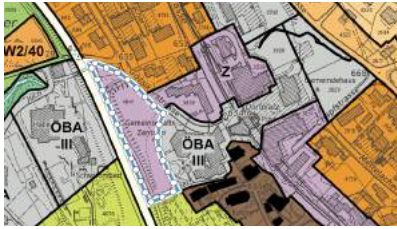
Inter-Community School



Die Inter-Community School ist eine Schule von regionaler Bedeutung und verteilt sich aktuell über verschiedene Standorte im Gewerbegebiet Schwäntenmos sowie in den Schulungsräumlichkeiten entlang der Strubenacherstrasse. Die Durchmischung von Schulnutzung und Gewerbezone ist sowohl für den Schulbetrieb als auch für die Gemeinde unbefriedigend. Es wird daher eine Standortkonzentration auf den Schulgrundstücken nördlich der Strubenacherstrasse angestrebt.

Die Inter-Community School hat in den letzten Jahren stetig in die Verbesserung der Erschliessungssituation (Parkierung) sowie in die Entwicklung des Bestandes investiert. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wurde aufgezeigt, dass für den Bedarf nach zusätzlichen Schulräumlichkeiten sowie den Ausbau der Turnhalle die bestehende Zone für öffentliche Bauten keine grossen Spielräume zulässt. Aus diesem Grund wird ein Streifen des Erholungsgebiets mit der bestehenden, zur Turnhalle umgenutzten Scheune, der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Im Rahmen der bestehenden Gestaltungsplanpflicht kann das Ausbauvorhaben entsprechend gesteuert werden.

Vergrößerung Zentrumsbereich "Dorf"



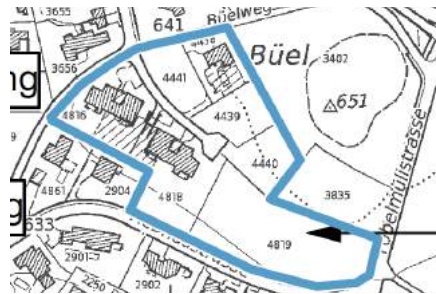
Im Sinne der Entwicklungsstrategie wird im Dorfzentrum die Zentrumszone um 0.8 ha gegen die Forchstrasse hin erweitert. Die bestehende Freihaltezone wird zur Zentrumszone umgezont. Das neu eingezonte Grundstück wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

8.4 Ergänzungspläne

Aussichtsschutz

Die Aussichtslagen Chapf mit Höhenbeschränkung für Bäume und Sträucher sowie die Aussichtslagen Ibruch Halten und Büel mit Höhenbeschränkung für Gebäude und Sträucher werden aufgehoben. Die weiteren Aussichtsschutzbereiche in den Gebieten Ibruch und Dreinäpper werden unverändert belassen.

Höhenbeschränkung aufgehoben



Waldabstand

Bei den Waldabstandslinien lag der Fokus primär auf der technischen Bereinigung. Es wurden in Koordination mit dem Kreisförster folgende Anpassungen vorgenommen:

- Schliessung der Lücken bei bestehenden Waldabstandslinien
- Ergänzung fehlender Waldabstandslinien im Bereich der Erholungszone (Tobelhus / Schwimmbad Juch / Tennisplatz Tobelmühli / Familiengärten Mülhölzli / Pfadiheim Schmalzgrueb)

Sonderbauvorschriften

Zu den neuen Sonderbauvorschriften für die Zentrumsgebiete Waltikon und Maiacher gibt es neue Ergänzungspläne, die die Grünraumkorridore sowie zwingende Baufluchten festschreiben. Für die Sonderbauvorschriften im Bereich Dorfzentrum wird kein Ergänzungsplan benötigt.

9. Auswirkungen

9.1 Siedlung

Besiedlungsordnung	Die Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sind zweckmässig angeordnet.
Bauliche Dichte	Die bauliche Dichte wird in den Fokusbereichen des öffentlichen Verkehrs moderat erhöht.
Siedlungserneuerung	Mit den Sonderbauvorschriften und den Erleichterungen bezüglich Grenzabstand und Untergeschossen wird ein Anreiz für Erneuerungen geschaffen. Ebenso tragen die vereinfachten Vorschriften in der Kernzone zu einer erleichterten Erneuerung bei.
Wohnen	Mit der Aufhebung der Satteldachpflicht werden ortsbezogen zweckmässigere Lösungen ermöglicht. Durch die vereinfachten Bauvorschriften wird die Schaffung von neuem Wohnraum gefördert.
Arbeiten	Die Gewerbezone bleibt erhalten und wird nicht für das Wohnen geöffnet. Dadurch bleibt das Arbeitsplatzpotenzial erhalten, wenngleich zurzeit keine grosse Nachfrage für die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen besteht.

9.2 Mobilität

Langsamverkehr und motorisierter Privatverkehr	Durch die Stärkung der Zentrumsbereiche kann die lokale Grundversorgung erhalten werden, womit sich die Mobilität verringert (Siedlung der kurzen Wege).
Öffentlicher Verkehr	Durch die Erhöhung der baulichen Dichte in den Zentrumsbereichen werden Potenziale geschaffen, welche die gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr nutzen können.

9.3 Landschaft

Landschaftsbild, Lebensräume	Um Naherholungsgebiete, natürliche Lebensräume und das Landschaftsbild zu erhalten, werden – ausser der Erweiterung für das Feuerwehrgebäude, der Arrondierung der ICS und der Vergrösserung des Zentrumsbereichs "Dorf" – keine Flächen ausserhalb der Siedlung eingezont.
------------------------------	---

9.4 Ressourcen und Umwelt

Boden

Der intensiveren Nutzung der bestehenden Bauzonen steht ein Verlust an unversiegelten Flächen gegenüber, die für den Wasserhaushalt, die Biodiversität und das Mikroklima relevant sind.

Energie

Zusätzliche Bauten benötigen mehr Energie. Im Vergleich zu älteren Gebäuden haben Neubauten jedoch höhere energetische Anforderungen zu erfüllen. Die Abschaffung der Satteldachpflicht bringt Spielraum für zeitgemässe energetische Installationen.

9.5 Ökonomie

Wirtschaftliche Entwicklung und Standortqualitäten

Mit der Ausscheidung der Zentrumszone wird die Basis für die Nutzung des Entwicklungspotenzials und der entsprechenden Wertschöpfung gelegt.

Öffentliche Finanzen

Bezüglich der Infrastrukturen (namentlich Schule) werden aufgrund der Revision keine zusätzlichen Investitionen auslöst. Im Gegenteil kann durch das Halten der Bevölkerungszahl sichergestellt werden, dass die bestehenden Infrastrukturen ausreichend ausgelastet sind.

10. Mitwirkung

10.1 Allgemeines

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 27. Februar 2017 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 10. März 2017 bis am 9. Mai 2017.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Zollikon, Maur und Küsnacht sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Von der ZPP, der RZU sowie von den Gemeinden Zollikon und Küsnacht liegen Stellungnahmen mit Empfehlungen vor.

Bericht zur Mitwirkung

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der Nachbargemeinden, der ZPP und der RZU sind im "Bericht zur Mitwirkung" aufgeführt. Über diesen Bericht wird als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung entschieden.

10.2 Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Revision, bestehend aus Richtplan, Richtplantext, Zonenplan, Ergänzungsplänen, der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit den Vorprüfungsberichten vom 23. Juni 2017 und 9. November 2017 zur Revision Stellung genommen.

Mit der breit abgestützten Entwicklungsstrategie Zumikon 2035 wurde eine sehr gute Grundlage für die Ortsplanung geschaffen. Die wesentlichen Inhalte dieser Strategie werden in den Themenbereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft konkretisiert und konsequent umgesetzt. Es ist der Gemeinde gelungen, diese vielfältigen Zielsetzungen mittels differenzierten Festlegungen in die verbindlichen Planungsinstrumente umzusetzen.

Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat verschiedene Änderungen zu einzelnen Richtplaninhalten, Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sowie weitere Ergänzungen gewünscht. Folgende Anliegen wurden ganz oder teilweise aufgenommen:

- Verzicht auf Reservegebiet Nesselbrunnen
- Begründung Erweiterung ICS sowie Hinweis auf die bereits gut gelöste Parkierungssituation
- Ergänzung Begründung Standortwahl Feuerwehrgebäude
- Anpassung Wirkung des Grünkorridors Strubenwis-Leugrueb-Nesselbrunnen
- Richtplanergänzung mit den kommunalen Naturschutzgebieten
- Darstellung Regionaler Wildtierkorridor ZH 38 im regionalen Richtplan
- Bereinigung der Differenzen der übergeordneten Festlegungen im Verkehrsplan (Stand der übergeordneten Festlegungen: Öffentliche Auflage, 29. Juni 2016)
- Sicherung von qualitativ hochwertigem Grünraum im Dorfzentrum im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht sowie der Sonderbauvorschriften
- Sicherung der Anliegen des Lärmschutzes und der Störfallvorsorge in Gebieten mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplanpflicht
- Begründung des Stichdatums für die Definition der bestehenden Gebäude (Sonderbauvorschriften)
- Darstellung der vorgenommenen Änderungen im Ergänzungsplan "Waldabstandslinien und Aussichtsschutz"
- Ergänzung der generellen Gestaltungskriterien in der Bauordnung
- Ergänzung eines Zweckartikels bei den Kernzonenbestimmungen
- Regelung des Umfangs und der Art der Flachdachbegrünungen und Umgebungsbegrünung
- Plandarstellung gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen.
- Abbildung der aktuellen Karte des Regio-ROKs im Erläuterungsbericht

Nicht berücksichtigte Anliegen

Einige Anliegen des ARE wurden nicht aufgenommen. Die Begründung der nicht berücksichtigten Anliegen ist im Mitwirkungsbericht aufgeführt.