



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Zumikon**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan 1:5'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. März 2018
 - Ergänzungsplan Waldabstandslinien und Aussichtsschutz 1:2'500 vom 20. August 2018
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 6. März 2018
 - Bericht zur Mitwirkung vom 6. März 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Zumikon wurde 1983 festgesetzt und der Verkehrsplan 1997 revidiert. Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 1997 genehmigt. In den Jahren 2011 und 2016 erfolgten weitere Teilrevisionen der BZO. Der Gemeinderat erarbeitete in einem breit angelegten Mitwirkungsprozess und unter Begleitung des Instituts für Städtebau der ETH Zürich eine Entwicklungsstrategie Zumikon 2035. Die wichtigsten Grundsätze der Entwicklungsstrategie wurden an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 beschlossen. Am 27. Februar 2017 beschloss der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung in Zumikon. Diese umfasst eine Revision des kommunalen Richtplans sowie der BZO.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden die Bestandteile des Zonenplans und der BZO überarbeitet. Auf Basis einer umfassenden Entwicklungsstrategie der Gemeinde Zumikon werden die Themen «Siedlung», «Landschaft» und «Öffentliche Bauten und Anlagen» formell von der Gemeindeversammlung neu festgesetzt. Der im Jahre 1997 revidierte Richtplanteil «Verkehr» wird überarbeitet und mit den neuen Inhalten gemäss Entwicklungsstrategie ergänzt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Zumikon setzte mit Beschluss vom 5./6. März 2018 die vorliegende Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 26. Oktober 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 ersucht die Gemeinde Zumikon um Genehmigung der Vorlage.

Die kommunale Richtplan wurde mit Verfügung Nr. 1330/18 vom 7. Januar 2019 genehmigt.



Die Einzonung «Wängi» wird von dieser Genehmigung ausgenommen und in einer separaten Verfügung behandelt, wovon Vermerk zu nehmen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der breit abgestützten Entwicklungsstrategie Zumikon 2035 und dem überarbeiteten kommunalen Richtplan wurden sehr gute Grundlagen für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung geschaffen. Die wesentlichen Inhalte dieser Strategie werden in den Themenbereichen «Siedlung», «Verkehr» und «Landschaft» der kommunalen Nutzungsplanung bzw. der BZO konkretisiert und stringent umgesetzt.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Mit differenzierten Festlegungen, unter anderem in den Bereichen zentrumsnahes Wohnen, Zentrumsgebiete und Quartiererneuerung, werden die Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung verbindlich verankert. Mit der Sicherung von zwei ausgeprägten Grünraumkorridoren wird der Qualität im Siedlungsraum Rechnung getragen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Im Erläuterungsbericht wird nachvollziehbar dargelegt, dass eine Erweiterung und Zentralisierung der Inter-Community School ICS am Standort Strubenacher zweckmässig ist. Die damit verbundene Einzonung der Erholungszone in eine Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen sowie eine Erweiterung des Siedlungsgebiets wird vor diesem Hintergrund als zweckmässig erachtet. Weiter hat eine Standortevaluation der Feuerwehr in der Gemeinde Zumikon ergeben, dass der neu vorgesehene Standort Schwäntenmos der am besten geeignete ist. Die Einzonung der Landwirtschaftszone in eine Gewerbezone - innerhalb des Siedlungsgebiets - ist sachgerecht.

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. Juni 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der Waldabstandslinienplan wird unter Vorbehalt der Rechtskraft der Nichtgenehmigung «Wängi» genehmigt. Im Falle einer Aufhebung der Nichtgenehmigung «Wängi» ist der Waldabstandslinienplan anzupassen.

Die Darstellung der in der Kernzone schwarz gekennzeichneten Gebäude entspricht nicht den Vorgaben der VDNP. Eine Abweichung gemäss Art. 2 Abs. VDNP ist jedoch zulässig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen 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 samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

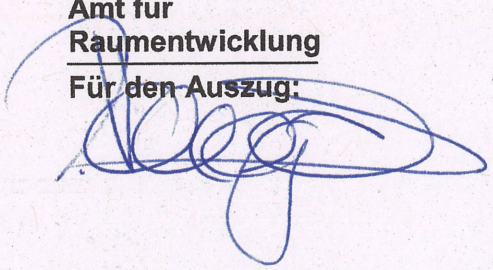


Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Zumikon mit Beschluss vom 5./6. März 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Einzonung der Liegenschaft Kat.-Nr. 1471 «Wängi» wird in einer separaten Verfügung behandelt.
- III. Im Falle einer Aufhebung der Nichtgenehmigung «Wängi» ist der Waldabstandslinienplan 20. August 2018 im Gebiet Wängi anzupassen.
- IV. Die Gemeinde Zumikon wird eingeladen
 - Dispositiv I+II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Zumikon (unter Beilage von einem Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 11. FEB. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Gesamtrevision Ortsplanung

Zonenplan

1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5./6. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Föhrliackerstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31064 - 6.3.2018

Kommunale Festlegungen

K	Kernzone	Empfindlichkeitsstufe (ES) II
Q	Quartiererhaltungszonen	II
	- Q35a	II
	- Q35b	II
	- Q40	II
	- Q60	II
W2/25	Wohnzone	II
W2/35	Wohnzone	II
W2/40	Wohnzone	II
W2/60	Wohnzone	II
Z75	Zentrumszone	III
G3.5	Gewerbezone	III
OBA	Zone für öffentliche Bauten	II / III
E	Erholungszone	II / III
F	kommunale Freihaltezone	III

Überlagernde Festlegungen

•••••	Betriebsart erleichternd
	Hoher Grünanteil
○ ○ ○ ○ ○	Gestaltungsplanpflicht
II / III	Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag Zonenplan
Ⓢ	ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen
▬	Gebäude mit Profilerhaltung

Überkommunale Festlegungen

Fk	kantonale Freihaltezone
Lk	kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

•••••	Rechtskräftige Gestaltungspläne
■	Wald
■	Gewässer

Temporäre Festlegungen

▬	Beantragte Festlegung
---	-----------------------

Ergänzungspläne

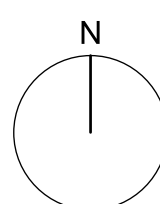
Waldabstandslinien und Aussichtsschutz

• Ergänzungsplan Nr. 1

Stand: Beschluss Gemeindeversammlung vom 6.3.2018

Gestaltungspläne
• Privater Gestaltungsplan Ankenbüel
• Privater Gestaltungsplan Inter Community School

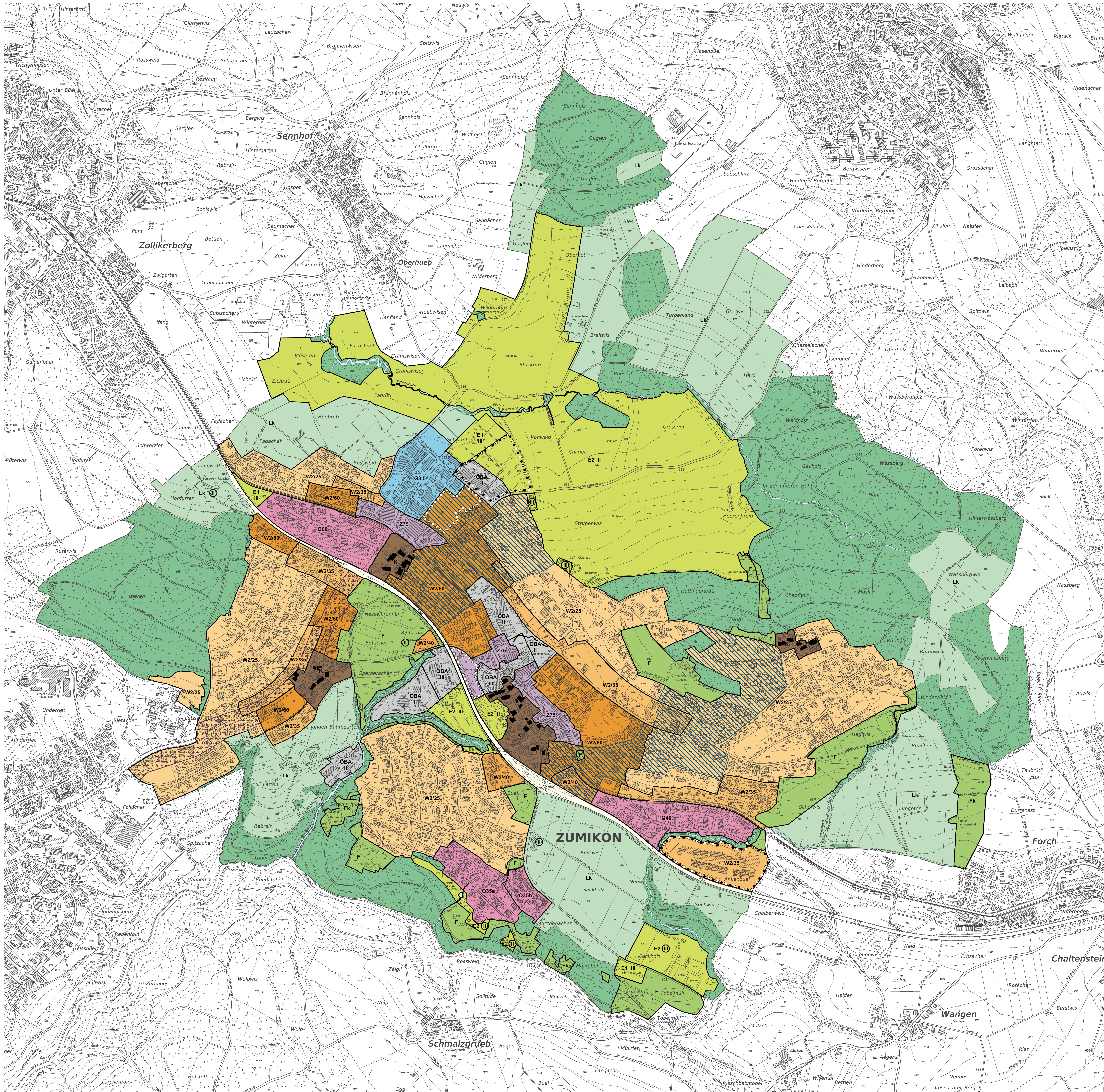
genehmigt am 30.11.2004
genehmigt am 20.01.2002



Das Druckdatum entspricht dem Entstehungsdatum.
Hinweis: Der Übersichtsplan entspricht nicht dem aktuellen Überbauungsstand

Grundgedaten
Übersichtsplan: ARE Kanton Zürich vom 24.11.2017
Nutzungsplanung: Suter • von Känel • Wild • AG

0 50 100 250 m



Gesamtrevision Ortsplanung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5./6. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt	1. Zonenordnung	3
	2. Bauzonen	5
	2.1 Kernzone	5
	2.2 Quartiererhaltungszonen	6
	2.3 Zentrumszone	7
	2.4 Wohnzonen	8
	2.5 Gewerbezone	9
	2.6 Zone für öffentliche Bauten	9
	3. Erholungszonen	10
	4. Ergänzende Bauvorschriften	11
	5. Gestaltungspläne	14
	6. Schlussbestimmungen	15

Die Gemeinde Zumikon erlässt, gestützt auf § 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Zonen und
Lärmempfindlichkeitsstufen

Artikel 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet

1. Bauzonen		ES
Kernzone	K	II
Quartiererhaltungszone	Q	II
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/60	II
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	ÖBA	II
2. Erholungszonen	E	*
Freihaltezone	F	*

* Lokale Abweichungen von der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die differenzierten Zuordnungen für die Zonen E und F sind im Zonenplan festgelegt.

Massgebende Pläne

Artikel 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne 1:2500. Sie gehen dem Zonenplan vor.

Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

Ortsbauliche Grundhaltung

Artikel 3

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

Die Baubehörde legt die Gestaltungskriterien (Massstäblichkeit, Volumen und Formen, Proportionen, Fassadenstruktur, Dachgestaltung, Umgebung mit Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung, Farben, Materialien, usw.) fest, namentlich für das Bauen in den Zentrumsgebieten, am Siedlungsrand und in landschaftlich empfindlichen Lagen. Besonderes Augenmerk wird auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt.

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Zweck

Artikel 4

Die Kernzone bezweckt den Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der prägenden Ortskerne. Die Identität dieser Ortskerne ist beizubehalten.

Umbau und Ersatzneubauten

Artikel 5

Die im Zonenplan schwarz gekennzeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und vom äusseren Erscheinungsbild sind zulässig, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und die Wohnqualität oder die Verkehrssicherheit verbessert werden.

Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

Grundmasse für Neubauten

Artikel 6

Für alle nicht schwarz gekennzeichneten Gebäude und für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 1
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Gesamtlänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 16 m
Grenzabstand	min. 5 m

Reduzierter Gebäudeabstand

Artikel 7

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Strassenabstand

Artikel 8

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann der Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird.

Nutzweise

Artikel 9

In der Kernzone sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Abweichungen bei
besonders guter Gestaltung

Artikel 10

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sollen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

2.2 Quartiererhaltungszonen

Zweck

Artikel 11

Die Quartiererhaltungszonen bezwecken den Erhalt, die Erneuerung und Entwicklung in sich geschlossener Quartierteile mit hoher Siedlungsqualität (Nutzweise, bauliche Gliederung, Aussenräume).

Grundmasse

Artikel 12

Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert, ergänzt oder ersetzt werden. Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Die bei Inkrafttreten dieser BZO bestehende Gesamtnutzfläche kann um 10 % erweitert werden.

Für Ersatz- und Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		Q35a	Q35b	Q40	Q60
Ausnutzungsziffer	max.	35 %	35 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	7.00 m	7.00 m	7.50 m	8.10 m
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	6 m	6 m
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m
Grosser Grenzabstand	min.	9 m	-	9 m	9 m
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m

Nutzweise

Artikel 13

In der Quartiererhaltungszone sind Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Gestaltung

Artikel 14

Bei baulichen Erneuerungen und Entwicklungen zu beachten sind insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck der Bauten (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung und Fassadengliederung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine neue Überbauung ersetzt werden, wenn das Bauvorhaben sich über eine in sich geschlossene Gebäudegruppe erstreckt.

2.3 Zentrumszone

Grundmasse

Artikel 15

Ausnützungsziffer	max. 75 %
Vollgeschosse	max. 3
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 1
Gebäudehöhe	max. 11.5 m
Gesamthöhe	max. 14.5 m
Gesamtlänge	max. 40 m
Grenzabstand	min. 5 m

Nutzweise

Artikel 16

Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2.4 Wohnzonen

Grundmasse

Artikel 17

		W2/25	W2/35	W2/40	W2/60
Ausnützungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	6.50 m	7.00 m	7.50 m	8.10 m
Firsthöhe	max.	4.50 m	5 m	6 m	6 m
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m
Grosser Grenzabstand	min.	10 m	9 m	9 m	9 m
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m

Grosser und kleiner Grenzabstand

Artikel 18

Der grosse Grenzabstand gilt in der Zone W2/25 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, in den Zonen W2/35, W2/40 und W2/60 für die längere, am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite.

Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden besondere Gebäude nicht berücksichtigt.

Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Nutzweise

Artikel 19

In der Zone W2/25 sind Arbeitsräume im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG bis maximal 25 % der Gesamtnutzfläche zulässig.

In den Wohnzonen W2/35, W2/40 und W2/60 sind nicht störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Entlang der Küsnachterstrasse sowie zwischen Leugrueb und Forchstrasse sind in den im Zonenplan abgegrenzten Gebieten nicht störende Betriebe unbeschränkt zulässig.

2.5 Gewerbezone

Grundmasse

Artikel 20

Baummassenziffer	max.	3.5 m ³ /m ²
Gebäude mit Flachdach:		
- Gesamthöhe (ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max.	9 m
Gebäude mit Schrägdach:		
- Gebäudehöhe	max.	8 m
- Firsthöhe	max.	4 m
- Grenzabstand	min.	5 m

Nutzweise

Artikel 21

In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind erlaubt.

Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. Auch Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2 der Verordnung sind nicht zulässig.

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften

Artikel 22

Es gelten die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

In der Zone für öffentliche Bauten Schulhaus Farlifang beträgt die Gebäudehöhe max. 8.80 m.

3. Erholungszonen

Nutzweise

Artikel 23

In den Erholungszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem im Zonenplan bezeichneten Zweck entsprechen.

Massvorschriften

Artikel 24

Zonentyp *		E1	E2
Gebäudehöhe	max.	3 m	6 m
Firsthöhe	max.	2 m	5 m

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

* E1 Spielplatz Fröschgüllen, Familiengärten Schwäntenmoos und Tobelmüli

E2 Friedhof, Golfplatz, Sportanlagen Inter-Community School (inkl. Parkplätze), Liegewiese Schwimmbad Juch, Sportanlagen und Tennisplatz Tobelmüli, Stall mit Freizeitanlagen Wängi, Pfadfinderhütten Grund und Mülitobel

4. Ergänzende Bauvorschriften

Aussichtsschutz

Artikel 25

In den im Ergänzungsplan bezeichneten Aussichtsschutzbereichen Ibruch und Büel dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile und nur einzelne Bäume oder Sträucher die angegebene Sichtebeine überragen.

Im Aussichtsschutzbereich Dreinäpper dürfen Bäume und Sträucher die angegebenen Sichtebeinen nicht überragen.

Fahrzeugabstellplätze

Artikel 26

Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz (P) erforderlich für:

Nutzweise	P für Bewohner oder Beschäftigte	P für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 100 m ² GNF oder pro Wohnung	pro 4 Wohnungen
Dienstleistungen	pro 50 m ² GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² GNF *
Läden	pro 100 m ² GNF	pro 50–100 m ² GNF *
Restaurants	pro 40 Sitzplätze	pro 5 Sitzplätze
Hotels	pro 12 Betten	pro 3 Betten
Gewerbe	pro 100 m ² GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² GNF *

* Je nach Besucher- und Kundenintensität

Für andere Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze entsprechend.

Die nicht für Besucherinnen, Besucher oder Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind in der Regel unterirdisch, oberirdisch überdeckt oder im Gebäude integriert anzulegen.

Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs

Artikel 27

Die Minimalwerte gemäss Art. 33 für Betriebe sind im Gebiet der Güteklasse C auf 50 % reduziert.

Die Minimalwerte gemäss Art. 33 für die Nutzweise Wohnen sind im Gebiet der Güteklasse C auf 70 % reduziert.

Die Baubehörde legt die ÖV-Güteklassen in einem Plan fest.

Gesamtnutzfläche (GNF)

Artikel 28

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Begrünung

Artikel 29

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" befinden, müssen in der Regel mindestens 25 % der massgeblichen Grundfläche begrünen.

Abgrabungen Untergeschosse

Artikel 30

Der gewachsene Boden darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1.00 m abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.

Attikageschosse (vgl. Skizze im Erläuterungsbericht)

Artikel 31

Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss Abs. 1.

Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Strassenabstand

Artikel 32

Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.

Bauweise

Artikel 33

In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Besondere Gebäude

Artikel 34

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65 m² oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

5. Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht

Artikel 35

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne respektive Teil-Gestaltungspläne mit folgendem Inhalt aufgestellt werden:

a) **Dorfzentrum West (Einzonung Bänningerweg-Forchautobahn):**

Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an dieser exponierten Lage (Kernzone Dorf). Gewährleistung des funktionalen Bezugs zum Dorfplatz und den angrenzenden Nutzungen. Erhalt eines hochwertigen Grünraumanteils. Der Schulhausbach ist in die Überbauung zu integrieren und der entsprechende Gewässerraum auszuscheiden. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Lärmschutz) und der Vorgaben der Störfallverordnung.

b) **Inter-Community School:**

Regelung des Ausbaus der Inter-Community School am Strubenacher inklusive deren Aussenanlagen. Gewährleistung einer durchlässigen Bebauungsstruktur.

c) **Ankenbüel:**

Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an der landschaftlich exponierten Lage.

d) **Chreien:**

Erhalt eines hochwertigen Grünraums primär im Kernbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4744. Gewährleistung der Durchlässigkeit durch eine lockere Bebauungsstruktur mit angemessenen Freiflächen sowie einer sorgfältigen Abstimmung auf die Topografie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4730. Sicherstellung eines schonungsvollen Übergangs zwischen Gewerbezone und Grünraum durch Anordnung, Volumetrie und Gestaltung der Bauten im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr.4728.

6. Schlussbestimmungen

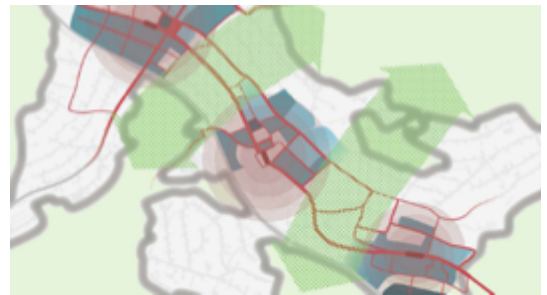
Inkrafttreten

Artikel 36

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon, welche die Gemeindeversammlung am 5./6. März 2018 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Gesamtrevision Ortsplanung

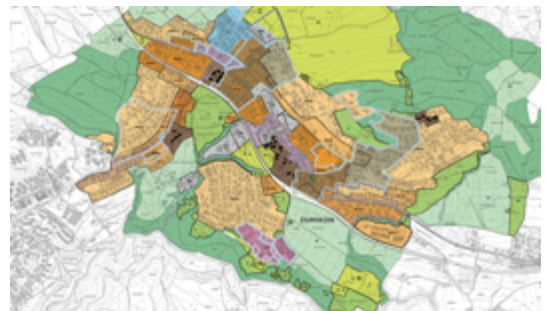
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

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 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

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

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

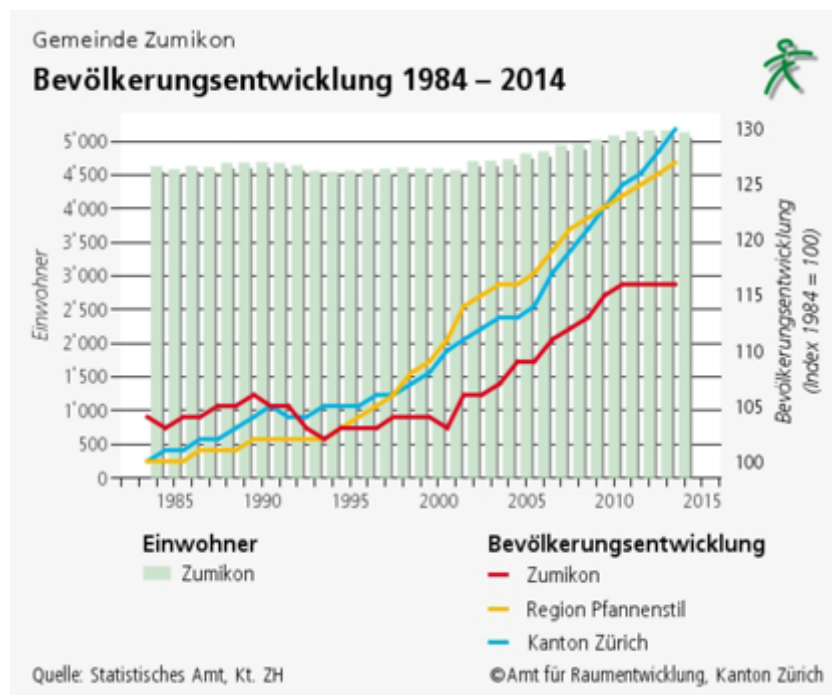
2.2 Bevölkerung

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 %.

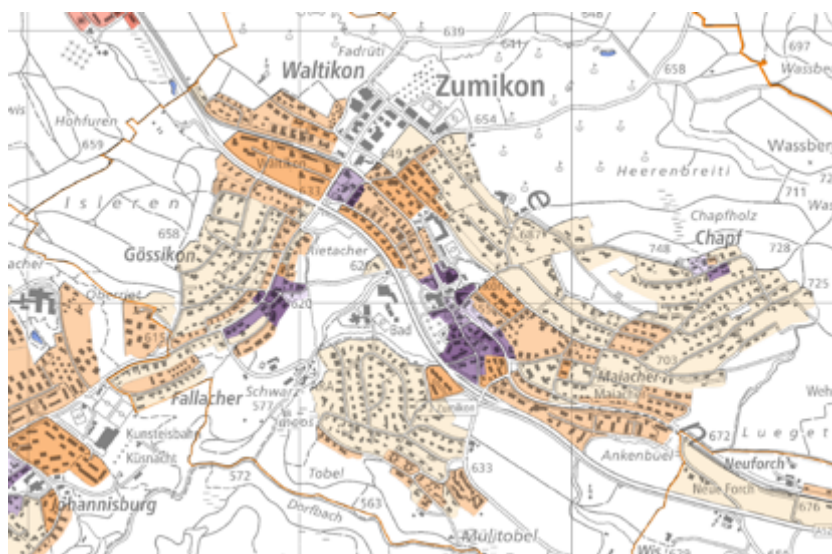
Folgerung

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

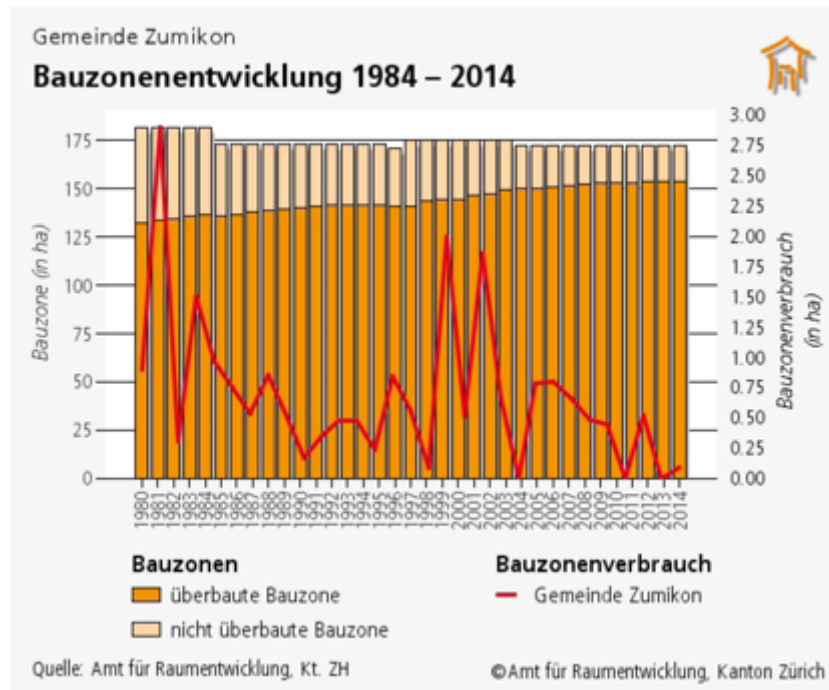


2.3 Bauzonen

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.

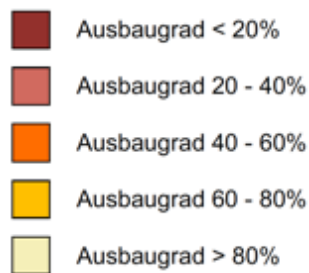
Lageklassen



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

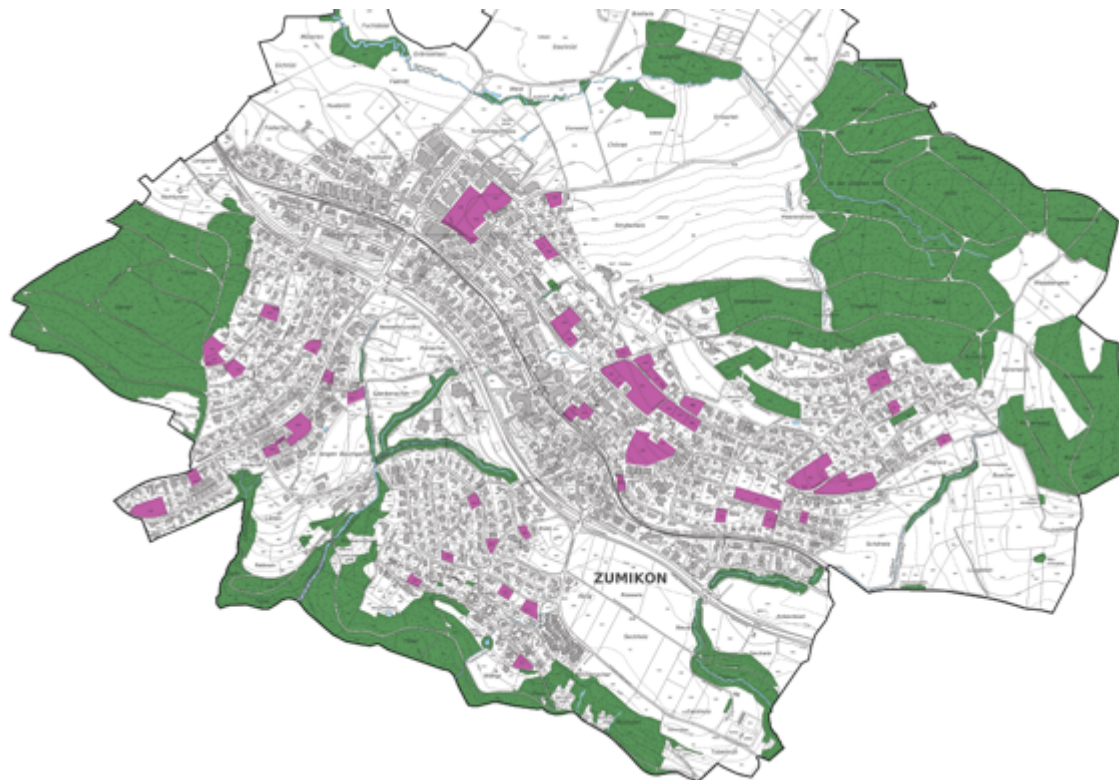
Künftige Einwohner innerhalb der noch nicht überbauten Bauzonen

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.

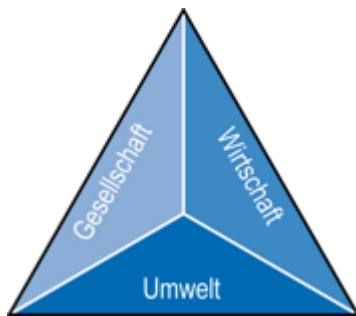
ICOMOS

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

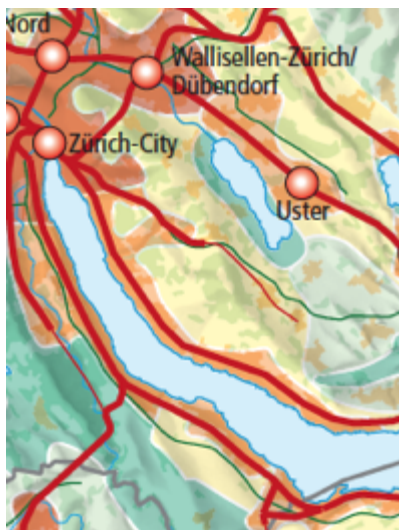
ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

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

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit



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

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.

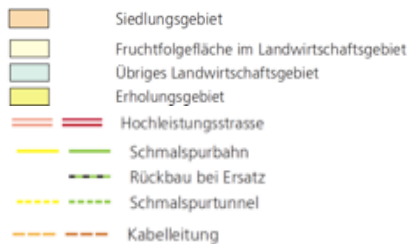
Zudem werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Zumikon ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- 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



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

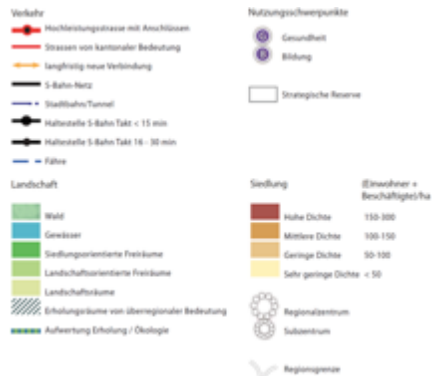
Gemäss ARE ist die Abteilung Raumplanung daran, das Inventar der überkommunalen Ortsbilder zu überarbeiten. Die Gemeinden werden rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf ihrem Gebiet informiert. Im Rahmen dieser Revision unterstützt der Kanton die Gemeinden, falls diese die Gelegenheit nutzen möchten,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

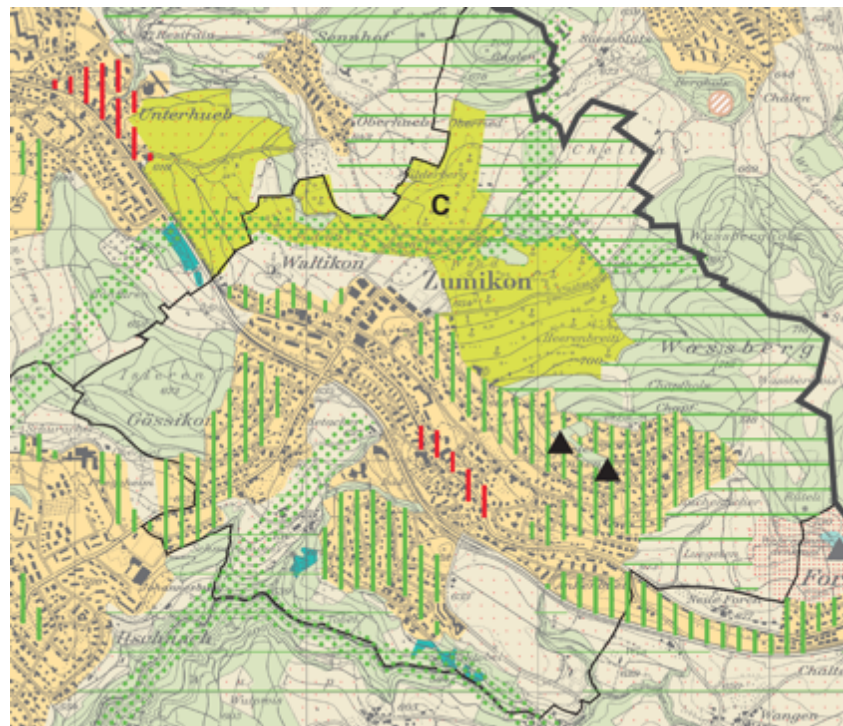
- Siedlung und Landschaft
- Verkehr
- Fuss- und Wanderwege
- Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Siedlung

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

Landschaft

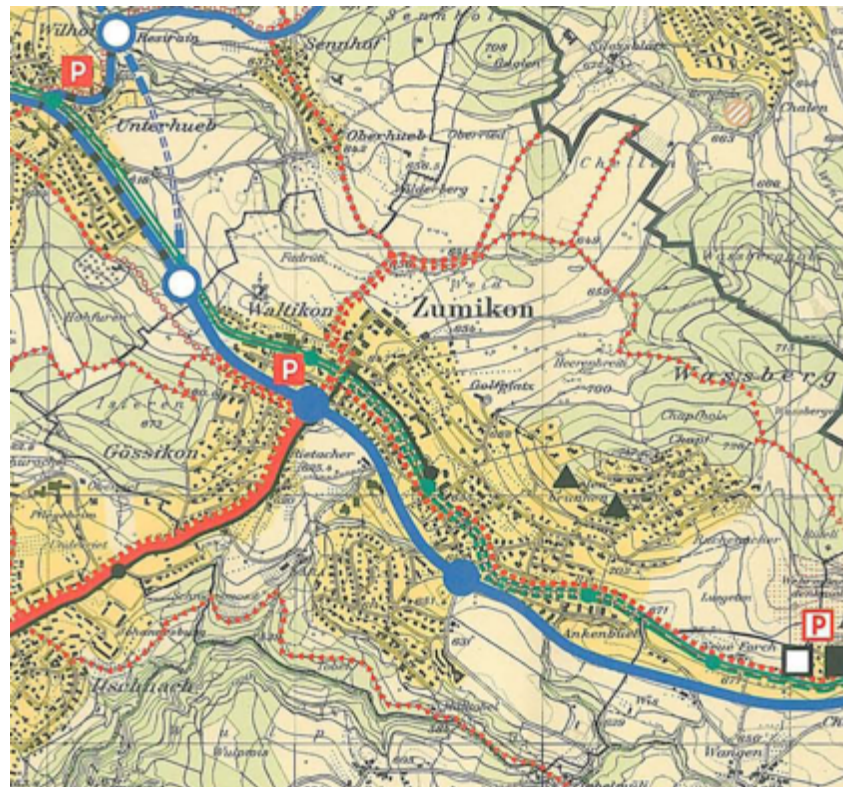
Das Gebiet Heerenbreiti beim Golfplatz wird als "besonderes Erholungsgebiet C (Freibad, Sportplatz, Golfplatz)" bezeichnet. Des Weiteren werden verschiedene Bereiche als "ökologische Vernetzung" gekennzeichnet.



Verkehr

Verkehr

Übergeordnete Festlegungen		Regionale Inhalte		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Autobahn
				Autostrasse
				Staatsstrasse
				Tunnel, 1 Röhre
				Tunnel, 2 Röhren
				Anschluss
				Werkhof
				Bei Ersatz zur Umklassierung vorgesehen
				Oberlandesrasse, Ersatzvariante Süd
				Parkierungsanlage
				Parkierungsanlage
				Reifweg
				Reifweg
				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
				Schmalspurtunnel doppelspurig
				Schmalspurtunnel einspurig, Ausbau geplant
				Anschlussgleis
				Depot (Parchbahn)
				Buslinie
				Station
				Österumschlag
				Ausdrumschlag
				Langlaufloipe, Ski- oder Schlittschloipe
				Schiffahrtslinie

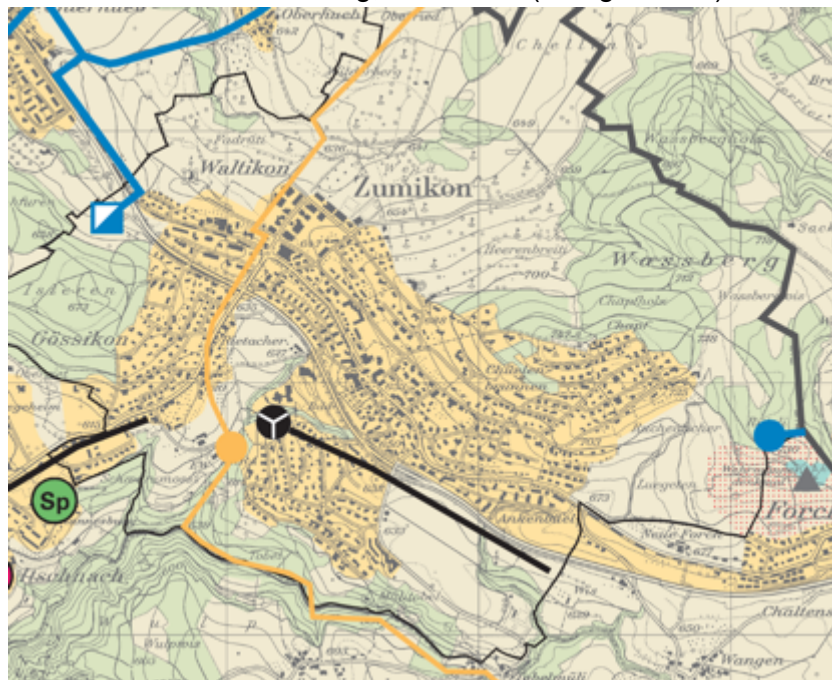
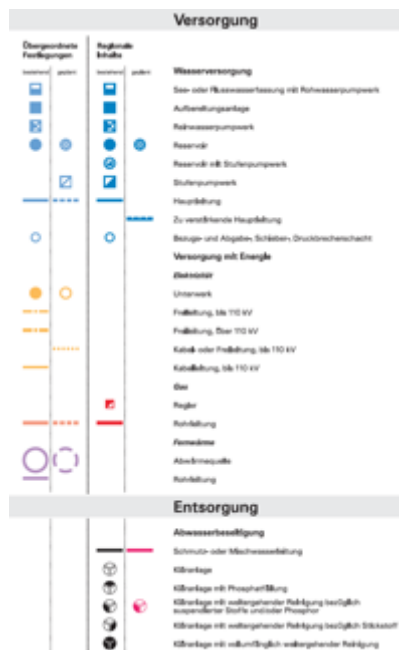


18

Versorgung, Entsorgung, öffentliche
Bauten und Anlagen

Folgende Inhalte sind im Plan Versorgung, Entsorgung, öffentliche
Bauten und Anlagen im Bereich der Gemeinde Zumikon
eingetragen:

- Wasserversorgung; Stufenpumpwerk (regional)
- Wasserreservoir (regional)
- Kläranlage (regional)
- Elektrizitätskabelleitung; Unterwerk (übergeordnet)



Ausschnitt regionaler Richtplan, Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

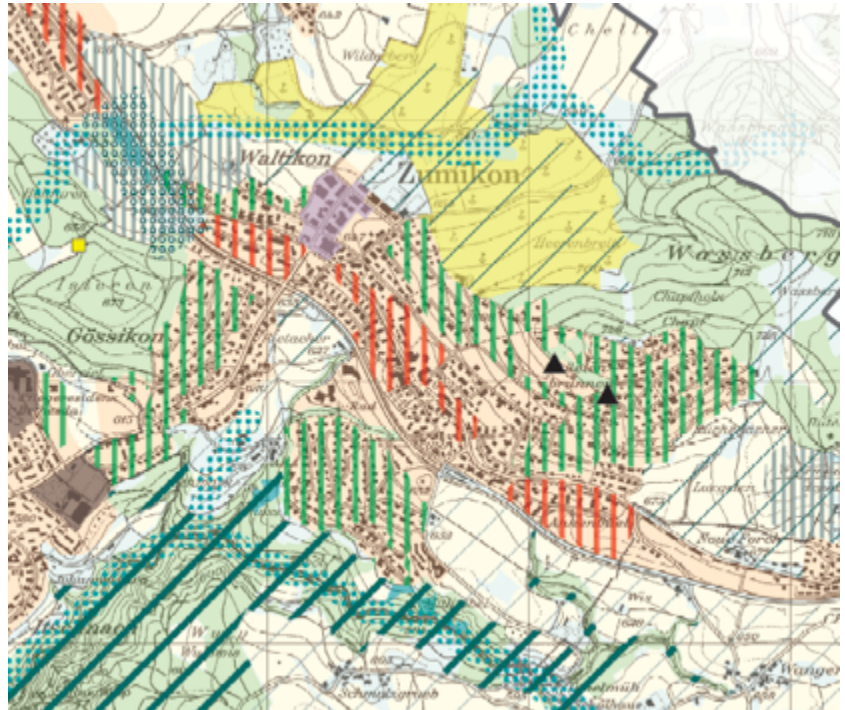
Gesamtrevision regionaler Richtplan Pfannenstiel

Siedlung und Landschaft



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

Die Dichtestufen werden entsprechend der Entwicklungsstrategie angepasst.



Verkehr



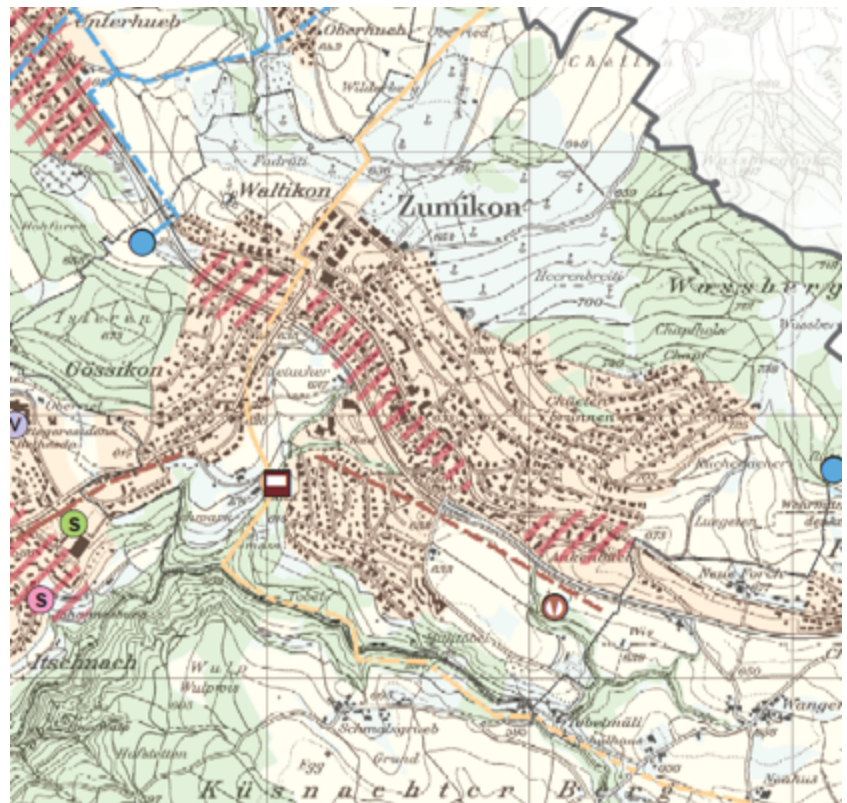
Im Wesentlichen werden die Velowege sowie die Fuss- und Wanderwege angepasst.



Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen



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• Schwänthenmos 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:

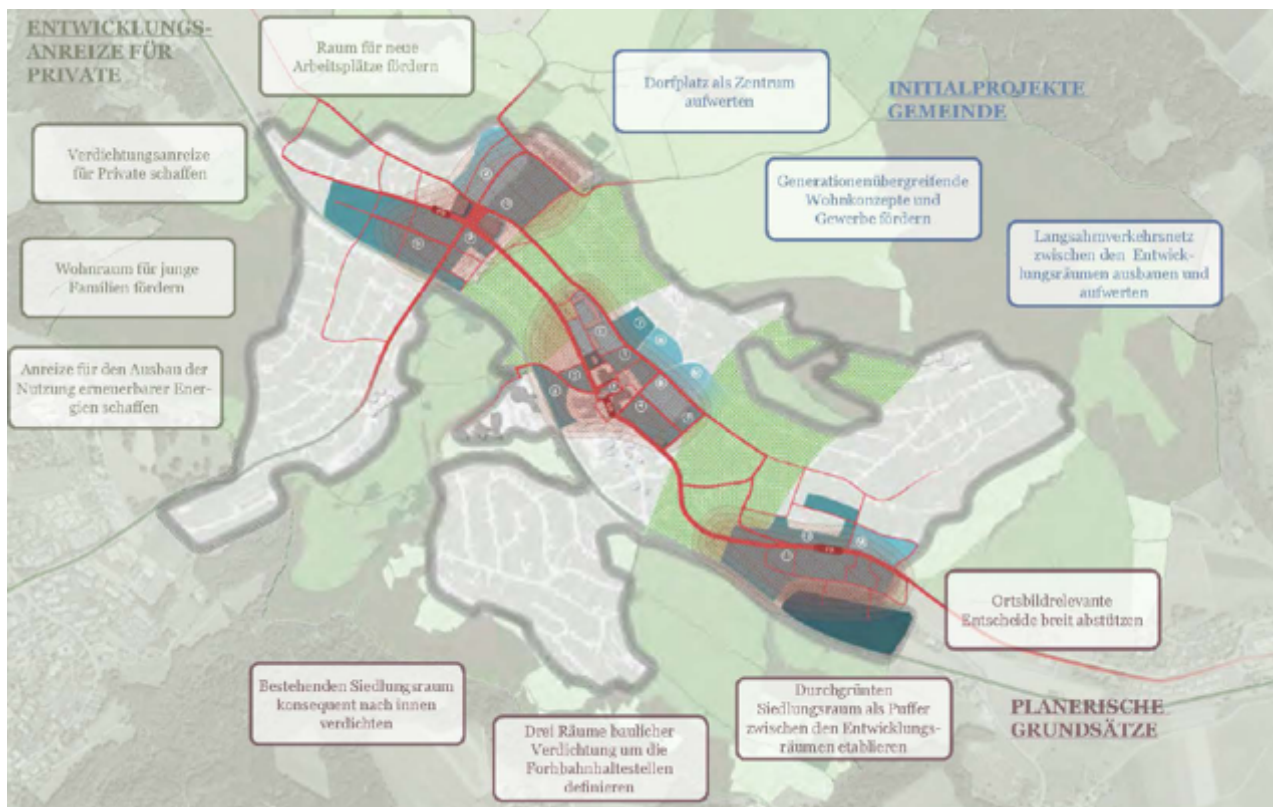
Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums	<ul style="list-style-type: none">• Erneuerung des Bestands forcieren (Anreize schaffen)• Keine Verdichtung in durchgrünter Quartieren anstreben• Freihaltebereiche ausserhalb der Zentrumsgebiete belassen• Freiflächenziffer (resp. Grünflächenziffer) 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 und Waltikon parzellenscharf definieren
- Grundmasse festlegen (Dichte/Gebäudehöhe/Abstände)
- Nutzung diversifizieren (Wohnraum für Mittelstand und Familien / Raum für Arbeitsplätze / Hotelnutzungen / Dienstleistungen)

Öffentliche Nutzungen sichern

- 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 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 Fokusgebiete Waltikon und Dorfzentrum
- **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 dieses 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);
- Durchgrünter Siedlungsraum zwischen den Verdichtungsräumen bewahren.

Beratung statt Kontrolle

Die gestalterische Qualitätssicherung wird im bisherigen Rahmen von der Baubehörde (Gemeinderat) gewährleistet. Aufgrund der generellen Gestaltungs-kriterien 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 Bau-behörden zur Umsetzung der Gestaltungs-kriterien in wichtigen Teilgebieten der Gemeinde unterschiedliche Hilfsmittel erar-beitet. 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 werden Quartiererhaltungszonen gemäss § 50a PBG eingeführt. Ebenfalls im Sinne des Konzepts "Weniger Vorschriften – Mehr Qualität" werden die Vorschriften gestrafft.

Für Ersatzbauten und Neubauten ist die Ausnutzung gemäss der Wohnzonen W2/35, W2/40 und W2/60 massgebend, ebenso gilt die Nutzweise der jeweiligen Wohnzone.

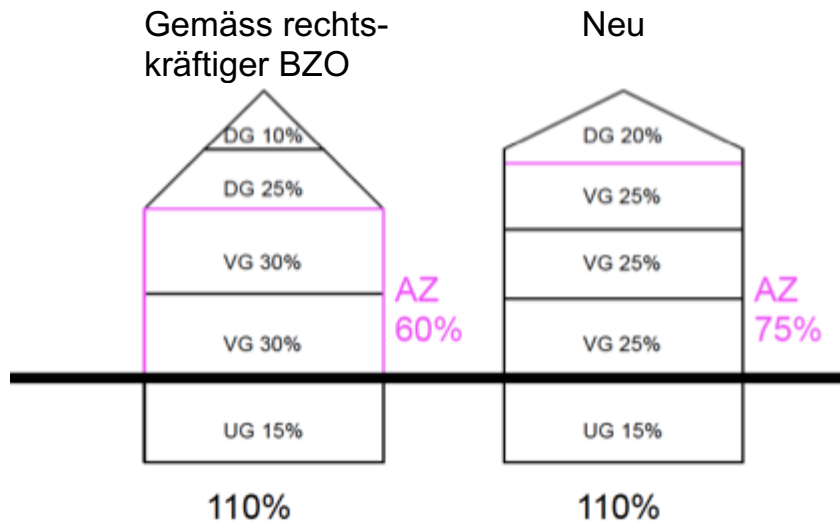
6.4 Zentrumszone

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 Ausnutzungsziffer 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 gering gehalten und die Abgrabungsvorschrift restriktiv ist.

Erhöhung Gebäudehöhe und Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird in der W2/25 und W2/35 leicht erhöht. Ausserdem wird in der W2/25 die zulässige Firsthöhe angehoben. Im Quervergleich zu anderen Gemeinden sind die Maximalmasse immer noch relativ tief.

Grosser Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag

Der grosse Grenzabstand wird ausser in der W2/25 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

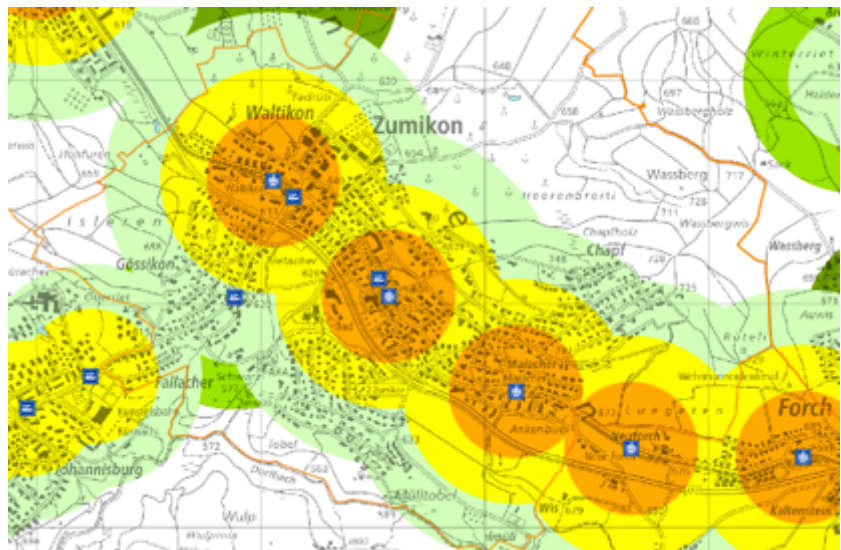
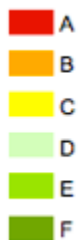
Zonen-Untertypen

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.

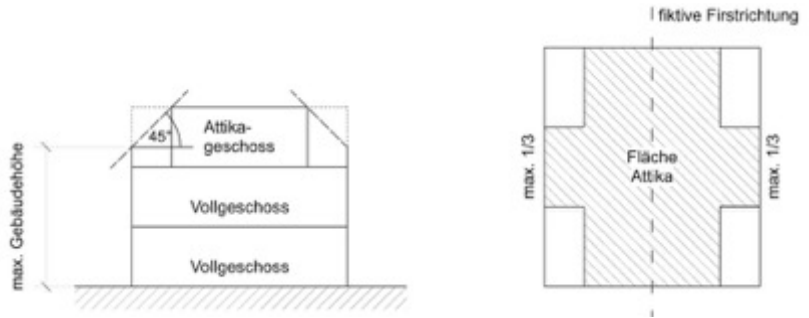
Abgrabungen Untergeschosse

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

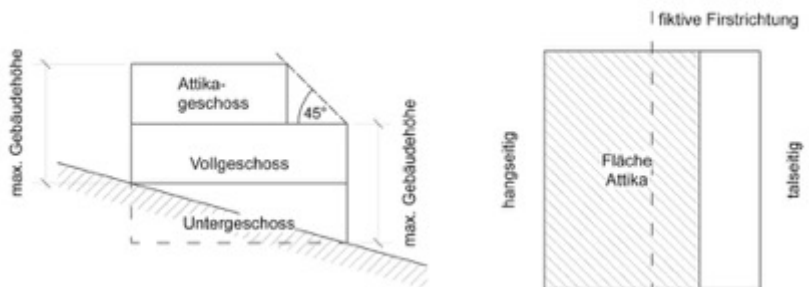
Attikageschosse

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

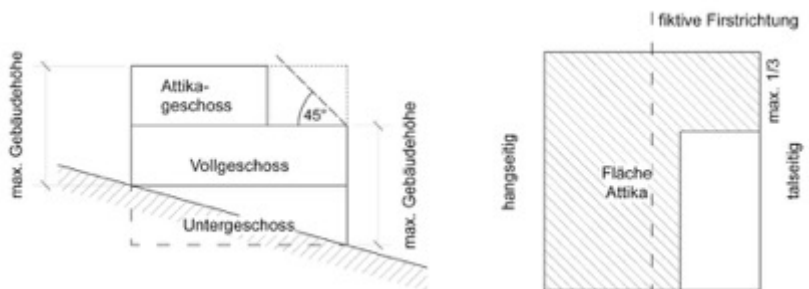
Attikageschosse werden durch die Regelung ähnlich wie Dachgeschosse.



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. Bedingung 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.

Arbeitspapiere Sonderbauvorschriften

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

Beurteilung

Die Gemeindeversammlung setzt die SBV fest. Dem Baubewilligungsverfahren ist fallweise das Gestaltungsplanverfahren vorangestellt. 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.

Entscheid Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 5. und 6. März 2018 wurde von der Stimmbevölkerung beschlossen, auf die vom Gemeinderat vorgeschlagenen Sonderbauvorschriften zu verzichten.

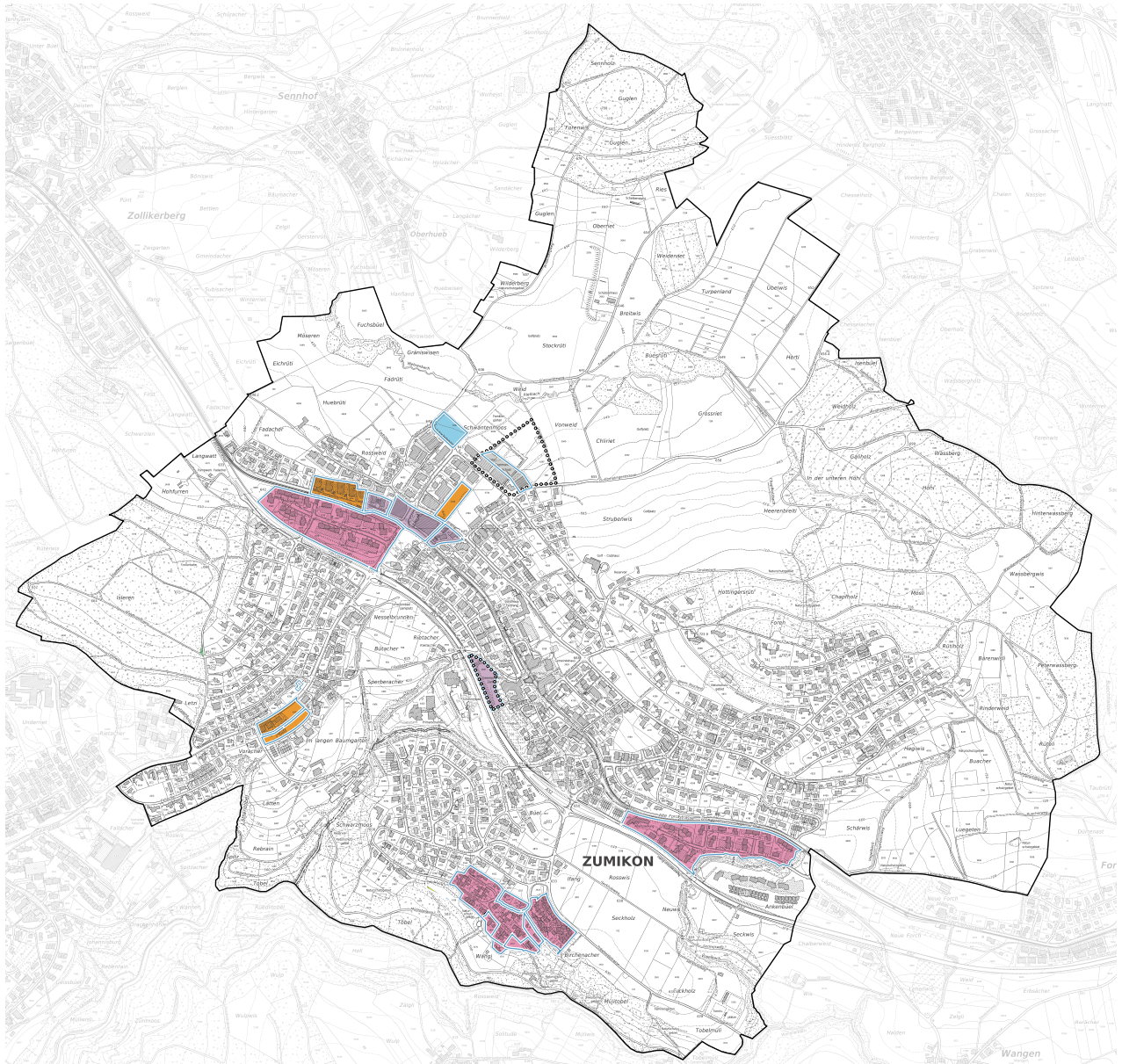
7.2 Gestaltungspläne

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

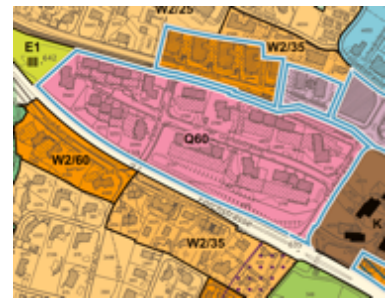
Verkleinerung Kernzone Gössikon



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

Es werden Quartiererhaltungszone eingeführt, die die bisherige Überlagerung von Quartiererhaltungszone und Wohnzonen ersetzen. Für Ersatz- und Neubauten wurden die Regelungen der jeweiligen Wohnzone übernommen.



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 Nutzungsmass und Dachformen

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

Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete Ankenbüel und Chreien ist unverändert. Beim Gebiet GP Inter-Community School wird der Gestaltungsplanpflichtperimeter auf Kat.-Nrn. 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 Schwäntemos 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 Schwäntemos
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

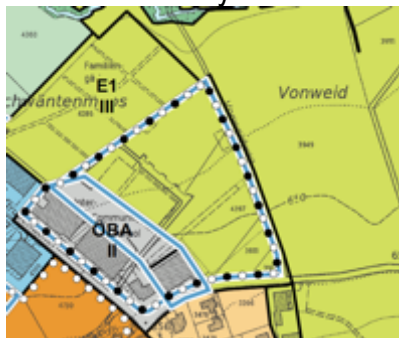
Das Gebiet nördlich der Schwäntenmosstrasse befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone, liegt aber innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Direkt gegenüber befindet sich die Wertstoffsammelstelle der Gemeinde Zumikon. Die aktuelle Vorfahrtssituation der Wertstoffsammelstelle 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 / genügend, 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



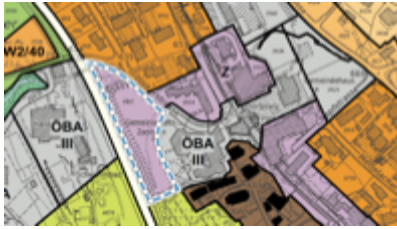
Inter-Community School



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.

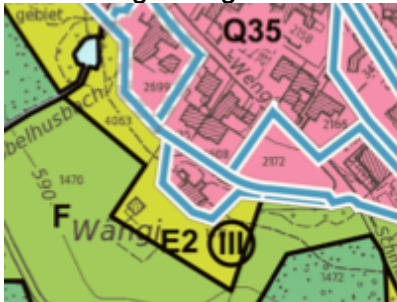
Die Inter-Community School hat in den letzten Jahren stetig in die Verbesserung der Erschliessungssituation (Parkierung) sowie in die Entwicklung des Bestandes investiert. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wurde aufgezeigt, dass für den Bedarf nach zusätzlichen Schulräumlichkeiten sowie den Ausbau der 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.

Einzonung Wängi



Bei der Zonenplanrevision im Jahre 1997 wurde das Grundstück inklusive Wohnhaus Wängi und Schafstall der Erholungszone zugeordnet. Das Wohnhaus und der Erschliessungsweg wurde nun in die direkt angrenzende Quartiererhaltungszone eingezont. Damit wird die zulässige Nutzung der Liegenschaft abschliessend geregelt. Das restliche Grundstück verbleibt in der Erholungszone.

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)

9. Auswirkungen

9.1 Siedlung

Besiedlungsordnung	Die Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sind zweckmässig angeordnet.
Bauliche Dichte	Die bauliche Dichte wird im Zentrum moderat erhöht.
Siedlungserneuerung	Mit den Erleichterungen bezüglich Grenzabstand, Dach- 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 zweckmässige 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
- Sicherung der Anliegen des Lärmschutzes und der Störfallvorsorge in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht
- 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.