

# Zumikon will zentrale Wiese zum Überbauen freigeben

**ZUMIKON** Die Gemeinde Zumikon plant die Gesamtrevision ihrer Richt- und Nutzungsplanung. Dort, wo derzeit eine Wiese liegt, könnten künftig Häuser stehen: Der Gemeinderat plant die Umzonung eines zentral gelegenen Areals.

Sie liegt etwas versteckt, doch zwischen dem Zumiker Dorfplatz und der Forchstrasse durchaus zentral. Eine Wiese im Zumiker Dorfzentrum könnte künftig bebaut werden, wenn die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) den Segen der Zumiker erhält. Die Revision derselbigen ist Teil der Überarbeitung der gesamten Zumiker Ortsplanung, die aktuell in Gang ist.

Die gut 5500 Quadratmeter grosse Wiese, die derzeit noch in der Freihaltezone liegt, würde mit Annahme der revidierten BZO neu zur Zentrumszone gehören. Damit könnte das gemeindeeigene Gelände mit Gebäuden überbaut werden, die bis zu drei Vollgeschosse hätten. «Der Dorfplatz ist fast wie eine Insel: Er ist rundherum bebaut, aber wir haben es versäumt, in der zweiten Reihe Wohnraum zu schaffen», sagte Hochbauvorsteher Marc Bohnenblust (GLP) an einer Infoveranstaltung am Dienstagabend. Daraus ergebe sich das Gefühl, dass kein Leben auf dem Dorfplatz herrsche, sagte er und lieferte damit ein Argument für die Umzonung.

## Wachsende Bevölkerung

Gemeinsam mit dem beauftragten Ortsplaner Reto Wild von der Suter von Känel Wild AG erläuterte Bohnenblust die Hintergründe zur Zumiker Ortsplanung. Denn nicht nur die Zukunft der Grünfläche wird derzeit genau unter die Lupe genommen, das gesamte Gemeindegebiet steht auf dem Prüfstand: Zumikon plant neben der Revision der BZO auch diejenige des kommunalen Richt-

plans. Gründe für die umfassende Überarbeitung der Planungsinstrumente gibt es mehrere: Einer davon ist die prognostizierte Zuwanderung.

Bohnenblust sprach von 20 000 Menschen, deren Zuzug der Kanton alleine im Bezirk Meilen in den nächsten 20 Jahren erwarte. Dies vornehmlich in stadtnahen Gebieten – spricht vor

allem in Gemeinden am unteren rechten Zürichseeufer wie Zumikon. «Es wäre eine gute Gelegenheit, eine Zone zu schaffen, in der man wohnen kann», benannte Bohnenblust denn auch einen weiteren Grund für die Umzonung der Wiese. «Die Gemeinde ist aber nicht selbst in der Lage, etwas zu entwickeln», betonte der Bauvorsteher, dass keine konkreten Bauvorhaben geplant sind.

Er unterstrich damit den planerischen Charakter sowohl der BZO als auch der kommunalen

Richtplanung, welche die Leitplanken zum Bauen sowie zur Ortsentwicklung für private Grundeigentümer und Behörden aufstellen.

## Verdichtung entlang der Bahn

Als Konsequenz aus dem Anstieg der Bevölkerungszahlen haben die Planer ein besonderes Augenmerk auf das Thema Verdichtung gelegt. Verdichtete Gebiete seien entlang der Forchbahnlinie vorgesehen, weniger verdichtete am Hang, führte Wild aus. «Flächenmässig werden die Bauzonen

nicht mehr grösser, aber verdichteter.» Die Umzonung der Wiese ist denn auch die einzige Gewinnung von neuem Bauland, die vorgesehen ist.

Insbesondere der Entwurf zur revidierten BZO birgt aber noch weitere Neuerungen, etwa eine dichtere Bebauungsmöglichkeit des Quartiers Waltikon. Das letzte Wort sowohl zur Umzonung der Wiese als auch zur Revision der BZO und des Richtplans soll die Gemeindeversammlung im März 2018 haben.

Philippa Schmidt

SEITE 3



Die Wiese direkt unterhalb des reformierten Kirchgemeindezentrums soll umgezont werden, sodass ihre Bebauung möglich wäre.

Sabine Rock

# Der Ortsplanung eine Diät verordnet

**ZUMIKON** Die neue Bau- und Zonenordnung sieht in Zumikon drei verdichtete Zentren vor. Am Waltiker Kreisel könnte als Folge davon ein sechsstöckiges Haus gebaut werden.

Drei Zentren soll Zumikon künftig aufweisen. Dies ist die Quintessenz einer Informationsveranstaltung der Gemeinde zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und der kommunalen Richtplanung: Waltikon, das Gebiet um den Dorfplatz und das Quartier Maiacher. Zwischen den Zentren soll es durchgrünte Siedlungsgebiete geben. Völlig neu ist diese Idee nicht, handelt es sich doch um eine Erkenntnis der Entwicklungsstrategie 2035+, die von der Zumiker Gemeindeversammlung im Jahr 2015 angenommen wurde.

Die Konzentration auf Zentren ist nicht das einzige Charakteristikum der neu aufgegleisten Ortsplanung. «Wir wollen versuchen, die Bauvorschriften zu entschlacken und zu vereinfachen», sagte Gemeindepräsident Jürg Eberhard (FDP) an einer gut besuchten Informationsveranstaltung im Gemeindesaal am Dienstagabend. Im Zentrum des Interesses stand denn auch vor allem die BZO, die eigentümlicherweise und damit für Inhaber von Grundstücken von Belang ist. Revidiert werden soll aber auch der kommunale Richtplan, der behördenverbindlich ist, also für die Gemeinde die Leitlinien der Ortsplanung festlegt.

## «Beratung statt Kontrolle»

Abspecken soll die BZO etwa, indem Details zur Dach- und Fassadengestaltung herausgestrichen werden. «Ein Ziel, das wir uns gesetzt haben, ist, dass es weniger Vorschriften, aber mehr Qualität gibt», erklärte Ortsplaner Reto Wild. Dazu gehöre, dass man verstärkt auf Beratung statt Kontrolle setze. «Wir würden bei einer guten Gestaltung zulassen, dass man vom Gebäudeprofil abweicht», gab er ein Beispiel für die Kernzone. Eine Formulierung,

die offensichtlich Fragen aufwarf. «Nach was für Grundsätzen entscheiden Sie, was gut ist und was nicht?», wollte ein Bürger nach der Präsentation wissen. Grundsätzlich habe jeder das gleiche Recht, versuchte Wild die Skepsis zu dämpfen und verwies auf das Planungs- und Baugesetz als Massstab sowie darauf, dass sowohl ein beratender Architekt wie auch die Baukommission in den Entscheid involviert seien.

## Bonus für Hausbauer

Neu an der revidierten BZO sind Sonderbauvorschriften für drei Gebiete. Neben dem Gebiet Maiacher sind dies auf der anderen Gemeindeseite die Dorfstrasse in Waltikon sowie das Viertel In der Gand. «Sie können nach der BZO bauen oder Sie können einen Bonus kassieren, wenn Sie nach erhöhten Anforderungen bauen», legte Wild das Prinzip der Sonderbauvorschriften dar. «Wir nehmen niemandem was weg, sondern machen sogar «Gschänkli», hatte Hochbauvorsteher Marc Bohnenblust (GLP) die Anwesenden zuvor auf das Bonus-System eingestimmt.

Als Beispiel für erhöhte Anforderungen nannte Reto Wild etwa eine Freifläche von mindestens 30 Prozent auf dem Grundstück, das überbaut werden soll. Aber auch, dass Liegenschaftsinhaber sich zusammenschliessen müssen, um überhaupt erst in den Genuss der «Gschänkli» zu kommen: Um zu profitieren, ist eine Fläche von je nach Gebiet mindestens 3000 oder 5000 Quadratmetern notwendig. Beim Bonus handelt es sich übrigens um eine höhere Ausnutzungsziffer.

Einem anwesenden Zumiker, der einwendete, dass ihm die Neuordnung nicht einfacher vorkomme, musste Wild in Bezug auf



Das Gelände in Waltikon, auf dem gemäss der geplanten BZO neu ein sechsstöckiges Gebäude errichtet werden könnte, ist heute noch unbebaut. *Sabine Rock*

«Zumikon hätte wieder eine BZO, die in sich kohärent ist: eine gute Sache.»

*Reto Wild,  
Ortsplaner*

die Sonderbauvorschriften recht geben. Mit dem Quartier Waltikon stand an dem Anlass eines der neuen Zentren im Fokus des Interesses. Entwicklungsmöglichkeiten soll es dort vor allem südlich der Dorfstrasse in unmittelbarer Nähe zum Kreisel geben. So könnte gemäss der neuen BZO etwa schräg gegenüber vom Coop ein sechsstöckiges Haus entstehen. «Das macht Sinn als Gegenpunkt zu Coop und Migros», legte Bohnenblust auf Nachfrage eines Bürgers dar. Er fügte aber sogleich hinzu, dass es bei einem entsprechenden Bauvorhaben eine Berechtigung für Einsprachen gäbe. Einzigartig wären

sechsstöckige Gebäude für Zumikon zudem nicht, gibt es doch schon heute im Quartier In der Gand welche.

## Entscheid im März 2018

Eingaben zur BZO und zum Richtplan können die Zumiker noch bis zum 9. Mai einreichen. «Machen Sie Eingaben, legen Sie dem Gemeinderat dar, was Ihnen nicht gefällt», ging Wild sogar in die Offensive. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es für Änderungen an der Gemeindeversammlung zu spät sein könnte, da solche Änderungen trotz der Absegnung durch die Versammlung später eventuell nicht vom Kanton genehmigt

würden. Eingaben, die jetzt gemacht werden, könnten hingegen vor der kantonalen Prüfung noch angepasst werden.

Trotz dieses Aufrufs zeigte sich Wild überzeugt von dem Entwurf: «Sie hätten wieder eine BZO, die in sich kohärent ist und in der alte Sachen entstaubt wurden: eine gute Sache.» Auch einen Zeitplan für das weitere Vorgehen bezüglich der Ortsplanung präsentierte der Gemeinderat: Er geht davon aus, dass die Gemeindeversammlung im März 2018 über die Entwürfe zur BZO und zum kommunalen Richtplan abstimmen wird.

*Philippa Schmidt*