



Referenz-Nr.: ARE 22-0363

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

1/4

## **Verlängerung Planungszone «Dorfplatz» – Festsetzung (§ 346 PBG)**

Gemeinde **Zumikon**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1'000 zur Planungszone «Dorfplatz» vom 5. April 2019  
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2022 - Antrag auf Verlängerung der Planungszone «Dorfplatz»

### **Sachverhalt**

Antrag Mit Verfügung Nr. 0545/19 vom 18. April 2019 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Dorfplatz» eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest.

Mit Beschluss vom 28. Februar 2022 beantragt der Gemeinderat Zumikon bei der Baudirektion die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone für die Dauer von zwei Jahren im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG.

Anlass und Begründung der Planungszone Die Gemeinde Zumikon will den Dorfplatz den Bedürfnissen der heutigen Zeit anpassen und in seiner Funktion als Zentrum des Dorflebens stärken. Mit der Festsetzung der Planungszone im Gebiet «Dorfplatz» wurden die baulichen Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen bzw. diese negativ präjudizieren, gestützt auf § 346 PBG für diesen Zeitraum unterbunden.

Seit der Festsetzung der Planungszone «Dorfplatz» hat die Gemeinde Zumikon einen Masterplan «Dorfplatz Zumikon» erarbeitet. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde zur Dorfplatzentwicklung zudem einen zweistufigen Projektwettbewerb durchgeführt, welcher einige der Handlungsgrundsätze aus dem Masterplan «Dorfplatz Zumikon» vom 27. November 2019 aufnimmt. Für das bauliche Entwicklungspotenzial ist derzeit zudem ein privater Gestaltungsplan für ein Teilgebiet in Erarbeitung. Das Resultat des Projektwettbewerbs wird in einem nächsten Schritt der Bevölkerung vorgestellt und es werden die weiteren planerischen Schritte zur Umsetzung in die Wege geleitet. Die Umsetzung der Handlungsgrundsätze aus dem «Masterplan Dorfplatz Zumikon» ist somit derzeit in vollem Gange.

Um während dieser Planungszeit eine negative Präjudizierung zu vermeiden, beantragt der Gemeinderat die Verlängerung der Planungszone «Dorfplatz» um zwei Jahre.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» stattfinden. Das Gebiet Zumikon liegt in diesen Räumen und ist daher bedeutend für die langfristige Raumentwicklung des Kantons Zürich. Im Rahmen einer Testplanung wurde das Potenzial einer Zentrumsentwicklung im Dorfzentrum Zumikon untersucht. Auf Basis der Testplanung konnten 10 Handlungsgrundsätze herausgeschält werden, welche der Gemeinderat am 7. Januar 2019 verabschiedete. Am 18. April 2019 hat die Baudirektion auf Antrag der Gemeinde mit Verfügung BDV Nr. 0545/19 eine Planungszone festgesetzt. Am 27. November 2021 konnte der Masterplan «Dorfplatz Zumikon» verabschiedet und darauf aufbauend ein zweistufiger Projektwettbewerb zur Dorfplatzentwicklung durchgeführt werden. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 14. Juli 2021 (GR 2021-116) wurde das Projekt «Aladin» als Sieger des Projektwettbewerbs und zur Weiterverfolgung bestimmt. In einem weiteren Schritt sollen die Resultate nun umgesetzt werden.

Für die Tiefgarage Dorfzentrum wurde weiter mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. Dezember 2021 (GR 2021-122) der Abschluss der Präqualifikation eines selektiven Planerwahlverfahrens zur Kenntnis genommen und gutgeheissen. Die vier ausgewählten Büros wurden zur Angebotsabgabe zugelassen (Handlungsgrundsatz 8.).

Für die bevorstehende Gesamterneuerung und Sanierung des Gemeinschaftszentrums (Handlungsgrundsatz 7.) hat der Gemeinderat zudem mit Beschluss vom 10. Januar 2022 (GR 2022-1) der Durchführung eines zweistufigen Planerwahlverfahrens zugestimmt.

Zum Handlungsgrundsatz 6. lit. d gemäss Masterplan, der die Unterbringung von Alterswohnungen mit zwei integrierten Wohngruppen «Neues Wohnen Farlifang» vorsieht, wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 7. Februar 2022 (GR 2022-24) die Vergabe der Betreiberorganisation zur Realisierung des Projekts an die Oase Service AG, Dübendorf, beschlossen.

Für das bauliche Entwicklungspotenzial ist derzeit ein privater Gestaltungsplan für das Grundstück Dorfplatz 13 in Erarbeitung (Handlungsgrundsatz 6 lit. b). Vorgängig zum privaten Gestaltungsplan wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht

neu eine mit dem Dorfplatz niveaugleiche öffentliche Erdgeschossnutzung vor, die ein wesentliches Element des privaten Gestaltungsplans darstellen wird und zwischen Gemeinde und privater Bauherrschaft auch vertraglich noch abgesichert werden soll.

Im Frühjahr 2020 wurden zudem die Ladenflächen im Gebäude Dorfplatz 14/15 durch die Aldi Suisse AG ausgebaut und bezogen (Handlungsgrundsatz 6 lit. a).

Die Planungsarbeiten der Gemeinde sind bereits fortgeschritten. Für die anstehenden Planungsschritte wird jedoch noch mehr Zeit benötigt. Mit der Verlängerung der Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um nach den Abklärungen die Ergebnisse in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung der Verlängerung der Planungszone gesichert werden.

Die Verlängerung der Planungszone auf Grundstücke Kat-Nrn. 2836, 3559, 3851, 3854, 3855 (Teile), 3856, 3859, 3863, 4008, 4056, 4057, 4058 und 4801 um weitere zwei Jahre ist in Anbetracht des öffentlichen Interesses am «Dorfplatz Zumikon» geboten und verhältnismässig. Die Begründung ist nachvollziehbar dargelegt. Aus den genannten Gründen wird die Verlängerung der Planungszone gemäss § 346 Abs. 3 PBG im Gebiet «Dorfplatz» für zwei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung der Verlängerung der Planungszone kann entsprochen werden.

### **C. Ergebnis**

Der Antrag auf Festsetzung der Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Dem Antrag des Gemeinderats Zumikon vom 28. Februar 2022 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Dorfzone» wird festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Publikation erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im kommunalen Publikationsorgan (§ 6 Abs. 1 lit. PBG).

### **Die Baudirektion verfügt:**

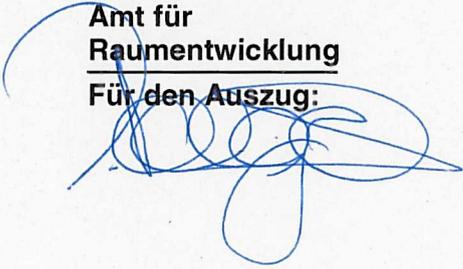
- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0545/19 vom 18. April 2019 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Dorfplatz» (Gemeinde Zumikon), gemäss Situationsplan Mst. 1:1000 vom 5. April 2019, wird um zwei Jahre bis 2. Mai 2024 verlängert.



- II. Die Verfügung steht zusammen mit den massgebenden Unterlagen ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Zumikon, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
  - der Gemeinde Zumikon den Zeitpunkt der Publikation gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
  - diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2022 / Situationsplan vom 5. April 2019) aufzulegen.
  - die Planungszone im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Zumikon wird eingeladen
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2022 / Situationsplan vom 5. April 2019) aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinde Zumikon, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (unter Beilage von drei Plänen)
  - Baurekursgericht des Kantons Zürich (unter Beilage von zwei Plänen)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 28. APR. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





Referenz-Nr.: ARE 19-0545

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

1/3

## Zumikon. Planungszone «Dorfplatz» – Festsetzung

Gemeinde **Zumikon**

- Massgebende  
Unterlagen
- Plan Mst. 1:1'000, vom 5. April 2019, Gebiet «Dorfplatz» in Zumikon
  - Gemeinderatsbeschluss vom 10. April 2019 mit Begründung für die Festsetzung einer Planungszone

### Sachverhalt

- Antrag
- Der Gemeinderat Zumikon beschloss am 10. April 2019 für das Gebiet «Dorfplatz» einen Antrag für die Festsetzung einer Planungszone für die Dauer von drei Jahren. Mit Schreiben vom 10. April 2019 reichte die Gemeinde Zumikon bei der Baudirektion des Kantons Zürich das Festsetzungsbegehren ein.

- Anlass und Zielsetzung  
der Planungszone
- Mit der Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Dorfplatz» soll die notwendige Zeit für die planungsrechtliche Umsetzung, u.a. für die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, gewonnen und bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, gestützt auf § 346 PBG unterbunden werden können. Ohne Planungszone bestehe das Risiko, dass Baugesuche, die nicht den genannten Stossrichtungen entsprechen, bewilligt werden müssen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» stattfinden. Das Gebiet Zumikon liegt in diesen Räumen und ist daher bedeutend für die langfristige Raumentwicklung des Kantons Zürich. Im Rahmen einer Testplanung wurde das Potenzial einer Zentrumsentwicklung im Dorfczentrum Zumikon untersucht. Auf Basis der Testplanung konnten 10 Handlungsgrundsätze herausgeschält werden, welche der Gemeinderat am 7. Januar 2019 verabschiedete. Aktuell werden die angestrebten Massnahmen in einen Masterplan überführt, welcher die Grundlage für die zukünftigen planerischen Absichten bilden wird.

Grund für die Testplanung ist die beabsichtigte Belebung des Dorfzentrums von Zumikon, welche nun mit einem Masterplan konkretisiert werden soll. Weiter fordert unter anderem der neunte Handlungsgrundsatz «Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs». Dabei wird vorgeschlagen, die Bushaltestelle auf den Dorfplatz zu verlegen. Dies ist jedoch mit den gemeindeeigenen Grundstücken nicht möglich. Dazu sind Gespräche mit den betroffenen, privaten Grundeigentümern notwendig.

Ein weiteres Anliegen der Gemeinde ist es, den Dorfplatz baulich besser zu fassen. Eine mögliche Ausformulierung dieses Anliegens besteht gemäss Testplanung darin, den Hausfassaden eine weitere Raumschicht vorzulagern, welche es der Öffentlichkeit ermöglicht, den Dorfplatz trockenen Fusses zu umrunden. Im Gegenzug könnten die bestehenden Ladenflächen in den bestehenden Arkaden ausgeweitet werden.

Mit einer Planungszone über die an den Dorfplatz grenzenden Grundstücke und über die von der neuen Busführung betroffenen Grundstücksteile, Kat.-Nrn. 2836, 3559, 3851, 3854, 3855 (Teile), 3856, 3859, 3862, 4008, 4056, 4057, 4058 und 4801, können die beschriebenen wichtigen öffentlichen Anliegen gesichert werden.

Die Umsetzung des Masterplans soll voraussichtlich ab 2022 mit einer entsprechenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung vollzogen werden.

### **C. Ergebnis**

Die Festsetzung der Planungszone für die Dauer von 3 Jahren ist in Anbetracht der sich stellenden Herausforderungen geboten und verhältnismässig. Die Begründung ist nachvollziehbar und auch vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Planungen angezeigt.

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Publikation erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im kommunalen Publikationsorgan (§ 6 Abs. 1 lit. PBG) der Gemeinde Zumikon.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Für das Gebiet «Dorfplatz» in Zumikon, gemäss Plan Mst. 1:1'000, wird eine Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 2836, 3559, 3851, 3854, 3855 (Teile), 3856, 3859, 3863, 4008, 4056, 4057, 4058 und 4801 für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.



- II. Der Plan im Mst. 1:1'000 vom 5. April 2019 steht ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Zumikon, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinderat Zumikon (unter Beilage von zwei Plänen)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)

VERSENDET AM 18. APR. 2019

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

# PLANUNGSZONE DORFPLATZ

1:1000

31064 - 5.4.2019

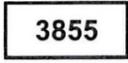
Vom Gemeinderat verabschiedet am **10. APR. 2019**

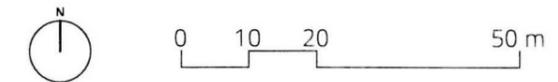
Namens des Gemeinderats  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion festgesetzt am **18. April 2019**  
mit **BDV Nr. 0545 / 19**

Für die Baudirektion:

-  Perimeter Planungszone
-  Parzelle innerhalb Planungszone



Bearbeitung: Luca Imoberdorf  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten  
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 4. März 2019

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

