Gemeinde Zollikon

**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO): Anpassung übergeordnetes Recht**

**Rot: Anpassung an die PBG-Revision zur Harmonisierung der Baurechtsbegriffe, KRG Nr. 5059, sowie die dazugehörigen Revisionen der Allgemeinen Bauverordnung und der Besonderen Bauverordnung II vom 1. März 2017**

**Orange: Anpassung wegen Veränderung der Rechtsprechung**

**Hellgrün: Anpassung an PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung, KRG Nr. 5860**

**Dunkelgrün: Anpassung an Masterplan für Spitalareal Zollikerberg vom 3. Mai 2024; Verfasser: Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule, Zustimmung des Gemeinderates vom 23. Oktober 2024 mit GR 2024-210**

**Hellblau: Anpassung an Regionalen Richtplan, Gesamtrevision vom 19. Dezember 2018**

**Violett: Anpassung Zürcherische Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg: Anpassung an Kantonalen Richtplan vom 18. März 2014 und daraus folgende Planung für das kantonale Entwicklungsgebiet Lengg**

| Bisherige Fassung<br>Vom 26. Juni 1996 | | | Neue Fassung | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **1. Zonenplan und Ergänzungspläne** | | | | |
| **Artikel 1 Zonen, Lärm-Empfindlichkeitsstufen** | | | **Artikel 1 Zonen, Gestaltungsplanpflichten, Lärm-Empfindlichkeitsstufen** | Ergänzung des Titels mit dem Begriff "Gestaltungsplanpflichten" |
| [1] Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.<br>[2] Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet. | | | unverändert | |
| Bauzone | Kurzbezeichnung | ES | | |
| 1. Bauzonen | | | | |
| Kernzone | K | III | | |
| Zentrumszone | Z | III | | |
| Wohnzonen | | | | |
| - mit niedriger Dichte und offener Bauweise | W 1.25 | II | | |
| - mit niedriger Dichte und offener Bauweise | W 1.35 | II | | |
| - mit niedriger Dichte | W 1.60 | II | | |
| - mit mittlerer Dichte | W 1.75 | II | | |
| - mit mittlerer Dichte | W 2.10 | II | | |
| - mit mittlerer Dichte | W 2.20 | II | | |
| - mit mittlerer Dichte | W 2.40 | II | | |
| - mit hoher Dichte | W 2.60 | II | | |
| Wohn- und Gewerbezonen | | | | |
| - mit hoher Dichte | WG 2.60 | III | | |
| - mit hoher Dichte | WG 2.70 | III | | |
| - mit hoher Dichte | WG 2.90 | III | | |

| Bisherige Fassung<br>Vom 26. Juni 1996 | | | Neue Fassung | | | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | II/III* | Zone für öffentliche Bauten | Oe | II/III* | Aufgrund des neuen Masterplans Diakoniewerk Neumünster wird die Zone Oe 3.3 neu eingeführt. |
| 2. Freihaltezone | F | III* | | Oe 3.3 | II | |
| 3. Erholungszone | E | III* | Nicht zoniert | NZ | | Der Regionale Richtplan vom 19. Dezember 2018 sieht zwischen Unterhueb und Zumikon kein Erholungsgebiet mehr vor. Das Gebiet ist darin als Fruchtfolgefläche bezeichnet.<br>Die Erholungszone soll deswegen schlussendlich neu zu einer kantonalen Landwirtschaftszone umgezont werden. Die Gemeinde muss die Erholungszone zunächst streichen und das Gebiet als 'nicht zoniert' bezeichnen. Die Baudirektion wird dieses Gebiet im Nachgang an die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision in eine kantonale Landwirtschaftszone umwandeln. Diese Vorgehensweise wird von der Baudirektion in dieser Form vorgeschrieben, da kantonale Nutzungszonen nur durch das ARE festgesetzt werden können. |
| 4. Erholungszone Tennis | ET | III* | | | | |
| [3] Wohn- und Gewerbezonen mit vertikaler Schraffur gemäss Art. 20 Abs. 2 sind der ES III zugeordnet | | | unverändert | | | |
| [3bis] Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.<br>– Der Gestaltungsplan Oberhueb soll die architektonisch-städtebauliche Qualität sicherstellen.<br>– Der Gestaltungsplan Blumenrain soll eine architektonisch-städtebaulich gute Lösung für den Bau und Betrieb einer öffentlichen Alterseinrichtung sicher-stellen, die auch Alterswohnungen und weitere Nebennutzungen umfassen kann, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen. | | | unverändert | | | |
| | | | – Der Gestaltungsplan für die Züricherische Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg stellt sicher, dass die kantonale Gebietsplanung zur Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandortes Lengg nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind städtebaulich und architektonisch besonders gut und nachhaltig geplante und gestaltete Überbauungen sowie Aussenräume von hoher Qualität zu schaffen. Im Gestaltungsplan ist die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs festzulegen. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung | Umsetzung der Gebietsplanung für den Standort Lengg, Richtplan des Kantons Zürich vom 18. März 2014:<br>Die Gestaltungsplanpflicht Zürcherische Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg entspricht einer Forderung des Kantons. Das Areal der Zürcherischen Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg liegt auf Boden der Stadt Zürich und Zollikon. Die Klinik gehört zum kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Lengg. Der formulierte Zweck des Gestaltungsplanes entspricht dem Text der Stadt Zürich. |

| Bisherige Fassung<br>Vom 26. Juni 1996 | Neue Fassung | Bemerkungen |
|---|---|---|
| | ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan ist formell und materiell (Architektur und Städtebau, Freiräume, Nutzungen, Fahrtenzahlen) mit dem Gestaltungsplan für den Arealteil in Zürich zu koordinieren. | |
| [4] Lokale Abweichungen von den zonenweisen Zuordnungen sind im Zonenplan festgelegt. | unverändert | |
| [5] In den mit * bezeichneten Zonen gilt die ES III nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen. | unverändert | |
| **Artikel 2 Massgebende Pläne** | **Artikel 2 Massgebende Pläne** | |
| [1]Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.<br><br>[2]Für die Kernzonen und für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne 1:2500 und 1:500. | unverändert | |
| **2. Bauzonen** | | |
| **2.1.Kernzonen** | | |
| **Artikel 3 Umbauten und Ersatzbauten** | **Artikel 3 Umbauten und Ersatzbauten** | |
| [1] Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen durch besondere Anordnungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt. | unverändert | |
| [2] Die übrigen Gebäude können in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt. | unverändert | |

| Bisherige Fassung<br>Vom 26. Juni 1996 | Neue Fassung | Bemerkungen |
|---|---|---|
| [3] Die Artikel 4 bis 10[bis] sind sinngemäss anwendbar. | unverändert | |
| **Artikel 4 Neubauten** | **Artikel 4 Neubauten** | |
| Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:<br><br>Vollgeschosse max. 2<br>Anrechenbare Dachgeschosse<br>bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2<br>Gebäudelänge max. 30 m<br>Gebäudebreite max. 14 m<br>Grenzabstand min. 3.50 m | unverändert | |
| **Artikel 5 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden** | **Artikel 5 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden** | |
| Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. | unverändert | |
| **Artikel 6 Strassenabstand** | **Artikel 6 Strassenabstand** | |
| Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gebaut werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und Hygiene nicht beeinträchtigt werden. Kantonale Vorschriften und Auflagen bleiben vorbehalten. | unverändert | |
| **Artikel 7 Dachgestaltung** | **Artikel 7 Dachgestaltung** | |
| [1] Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° und schlank gestalteten Dachgesimsen aufzuweisen und sind mit Ziegeln einzudecken. Im unteren Teil des Dachs sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für Anbauten und besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG können Pult- oder Satteldächer verlangt werden. | [1] Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° und schlank gestalteten Dachgesimsen aufzuweisen und sind mit Ziegeln einzudecken. Im unteren Teil des Dachs sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von Art. 2a ABV können Pult- oder Satteldächer verlangt werden. | Anpassung gemäss § 2a ABV |
| [2]Dachaufbauten, Dacheinschnitte und einzelne Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen. | unverändert | |

| Bisherige Fassung<br>Vom 26. Juni 1996 | Neue Fassung | Bemerkungen |
|---|---|---|
| **Artikel 8 Fassadengestaltung** | **Artikel 8 Fassadengestaltung** | |
| [1] Fassadengestaltung, Materialien und Farben haben auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.<br>[2] Es kann verlangt werden, dass die Fenster eine hochrechteckige Form und Sprosseneinteilung aufweisen. | unverändert | |
| **Artikel 9 Umgebungsgestaltung** | **Artikel 9 Umgebungsgestaltung** | |
| [1] Bei der Gestaltung der Gärten, Vorplätze und Einfriedigungen ist auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.<br>[2] Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. | unverändert<br>[2] Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. | Neue Fassung aufgrund § 5 ABV und Korrektur eines Grammatikfehlers |
| **Artikel 10 Abbruch** | **Artikel 10 Abbruch** | |
| Ausser dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedigungen etc.) bewilligungspflichtig. Unter Vorbehalt besonderer Schutzanordnungen darf er bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist. | unverändert | |
| **Artikel 10$^{bis}$ Nutzweise** | **Artikel 10$^{bis}$ Nutzweise** | |
| In der Kernzone sind neben Wohnungen und nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe zulässig. Als mässig störende Betriebe gelten herkömmliche Handwerksbetriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und mit der Wohnnutzung hinsichtlich Erscheinen und Verkehrsaufkommen vereinbar sind. | unverändert | |
| **2.2 Zentrumszone** | | |
| **Artikel 11 Grundmasse** | **Artikel 11 Grundmasse** | |
| [1] Baumassenziffer [$m^3/m^2$]<br>• Für Hauptgebäude mit Flachdach max. 2.70<br>• Für Hauptgebäude mit Schrägdach* max. 2.80<br>• Für besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG max. 0.20 | Alinea 3:<br>• für Kleinbauten und Anbauten max. 0.20<br>Alinea 4: | Anpassung gemäss § 2a ABV |

| Bisherige Fassung<br>Vom 26. Juni 1996 | Neue Fassung | Bemerkungen |
|---|---|---|
| Gebäudehöhe max. 13.50 m<br>Grundabstand min. 6 m<br><br>*Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung | Fassadenhöhe max. 13.50 m | Anpassung gemäss § 278ff PBG |
| [2] Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet. | [2] Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert sind, wird der Baumasse für Kleinbauten und Anbauten angerechnet. | Umsetzung gemäss § 2a ABV |
| **Artikel 12 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand** | **Artikel 12 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand** | |
| [1] Bei Gebäudelängen von mehr als 12 m ist der Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.<br><br>[2] Für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich. | unverändert<br><br>[2] Für Gebäudeteile, deren Gesamthöhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich. | Anpassung gemäss § 2a ABV |
| **Artikel 13 Bauweise** | **Artikel 13 Bauweise** | |
| Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Für den einseitigen Grenzbau gilt Art. 32. | unverändert | |
| **Artikel 14 Gewerbeanteil** | **Artikel 14 Gewerbeanteil** | |
| | In der Zentrumszone Spital Zollikerberg ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20% auszuweisen. | Um die Funktion als Zentrumszone nachhaltig zu sichern, wird gemäss § 51 PBG und einer Praxisregelung der Baudirektion für die Zentrumszone auf dem Areal Spital Zollikerberg ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt. |
| **2.3 Wohnzonen** | | |
| **Artikel 15 Grundmasse** | **Artikel 15 Grundmasse** | |

| Zone | Baumassenziffer für Gebäude [$m^3/m^2$] | | Baumassenziffer [$m^3/m^2$] für | Fassadenhöhe [m] | Zuschlag für giebelseitige Fassadenhöhe [m] | Gebäudelänge und Gebäudebreite [m] | Grundabstand [m] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Flachdach | Schrägdach[1] | Kleinbauten und Anbauten gem. Art. 2a ABV | Max. | Max. | Max. | Min. |
| W 1.25 | 1.25 | 1.30 | 0.20 | 8.10 | 5 | 20 | 7 |

Der Begriff 'Fassadenhöhe' gemäss § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der 'Gebäudehöhe' im bisherigen Recht. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass (also das in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Mass der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m. Soll die Firsthöhe (giebelseitige Fassadenhöhe) reduziert werden, hat die BZO dies

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| W 1.35 | 1.35 | 1.40 | 0.20 | 8.10 | 5 | 20 | 7 |
| W 1.60 | 1.60 | 1.65 | 0.20 | 8.10 | 5 | 25 | 7 |
| W 1.75 | 1.75 | 1.85 | 0.20 | 8.10 | 5 | 25 | 6 |
| W 2.10 | 2.10 | 2.20 | 0.20 | 8.10 [3] | 5 | 30 | 6 |
| W 2.20 | 2.20 | 2.30 | 0.20 | 8.10 [4] | 5 | 30 | 6 |
| W 2.40 | 2.40 | 2.50 | 0.20 | 11.80 | | 35 | 6 |
| W 2.60 | 2.60 | 2.70 | 0.20 | 11.80 | | 40 | 6 |
| WG 2.60 | 2.60 | 2.70 | 0.20 | 11.80 | | 40 | 6 |
| WG 2.70 | 2.70 | 2.80 | 0.20 | 11.80 | | 40 | 6 |
| WG 2.90 | 2.90 | 3.00 | 0.20 | 11.80 | | 40 | 6 |

[1] Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung.
[2] aufgehoben und als neuer Art. 15bis BZO formuliert.
[3] In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine Fassadenhöhe von max. 11.80 m.
[4] In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine Fassadenhöhe von max. 11.80 m.

festzuhalten. In Weiterführung der geltenden Regelung soll in den Zonen W 1.25, W 1.35, W 1.60, W 1.75, W 2.10 und W 2.20 die Firsthöhe (oder neu: der Zuschlag für die giebelseitige Fassadenhöhe) auf 5 m festgelegt werden.

Anpassung an PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung gemäss § 49 a Abs. 4 PBG betreffend Abmessung der Bauten unter Rücksichtnahme auf die lokalen klimatischen Verhältnisse. Mit dieser Bestimmung soll die Luftzirkulation vom/zum See nicht mit Querriegeln unterbunden werden.

| | | |
|---|---|---|
| | **Artikel 15bis Baumasse Kleinbauten / Anbauten** | |
| | Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert sind, wird der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten angerechnet. | Umsetzung gemäss § 2a ABV und zur besseren Lesbarkeit |
| | **Artikel 16 Giebelseitige Fassadenhöhe** | |
| | In den Zonen W 1.25, W 1.35, W 1.60, W 1.75, W 2.10 erhöht sich die giebelseitige Fassadenhöhe um das Mass, das sich aus einem Dach einer Neigung von 45° ergibt, maximal aber um 5 m. Die Bestimmung gilt für Gebäude mit Schrägdächern. | Umsetzung des bisher geltenden Rechts mit den neuen Begriffen des PBG (§ 278 ff PBG; siehe auch Tabelle von Art. 15 Spalte 6) |
| **Artikel 17 Gebäudelänge** | **Artikel 17 Gebäudelänge** | |
| In den Hanglagen gemäss Zonenplan beträgt die Gebäudelänge längs der Falllinie des Terrains max. 40 m. | In den Hanglagen gemäss Zonenplan beträgt die Gebäudelänge senkrecht zur Falllinie des Terrains in den Zonen mit einer Baumassenziffer von 1.35 $m^3/m^2$ und 1.75 $m^3/m^2$ max. 20 m, die Gebäudelänge längs der Falllinie des Terrains max. 30 m. | Anpassung an PBG-Revision 'Klimaangepasste Siedlungsentwicklung' gemäss § 49 a Abs. 4 PBG betreffend Abmessung der Bauten unter Rücksichtnahme auf die lokalen klimatischen Verhältnisse und angepasste Weiterführung der geltenden Regelung. |
| **Artikel 18 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand** | **Artikel 18 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand** | |
| Ist eine Fassade länger als die Grundlänge, so erhöht sich der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge bis zum max. Zuschlag. | unverändert | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | W 1.25<br>W 1.35<br>W 1.60 | W 1.75<br>W 2.10<br>W 2.20 | W 2.40, W 2.60<br>WG 2.60, WG 2.70<br>WG 2.90 |
| Grundlänge | 20 m | 20 m | 12 m |
| Mehrlängen-zuschlag max. | 4 m | 5 m | 5 m |

| | | |
|---|---|---|
| **Artikel 19 Bauweise** | **Artikel 19 Bauweise** | |
| [1] In den Zonen Dichte 1.25 und 1.35 sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen.<br><br>[2] In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.<br><br>[3] Längs Staatsstrassen ist in Zonen ohne Gebäudelängenbeschränkung für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdach 5 m) nicht übersteigt, der Grenzbau unter Wahrung eines Abstandes von mind. 3.50 m gegenüber Gebäuden auf dem Nachbargrundstück bis zu einer Bautiefe von 8 m, gemessen ab Verkehrsbaulinie, erlaubt.<br><br>[4] Für den einseitigen Grenzbau bei Hauptgebäuden gilt Art. 32. | unverändert | |
| **Artikel 20 Nutzweise** | **Artikel 20 Nutzweise** | |
| [1] In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Gestattet sind überdies nicht störende Kleinbetriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. | | |
| | [2] Keine Wohnnutzung liegt vor, wenn Wohnungen regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn Wohnungen von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfsbedürftigen zur Verfügung gestellt werden. | Anpassung wegen Veränderung der Rechtsprechung:<br>Wohnzonen sollen weiterhin tatsächlich der Wohnnutzung dienen. Wohnungen, die über kommerzielle Plattformen zur kurzfristigen Vermietung ausgeschrieben sind, werden dem Wohnungsmarkt entzogen. Das Zürcher Verwaltungsgericht lässt solche Vorschriften gemäss Urteil vom 14.03.2024 (AN.2022.00008) zu. Die Vermietung von Wohnungen über kommerzielle Plattformen ist also nicht der Wohnnutzung zuzurechnen. In allen anderen Zonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (z.B. Kernzonen, |

| | | |
|---|---|---|
| | | WG-Zonen, Wohnzonen mit Schraffur gemäss Art. 20 Abs. 2 BZO), sind somit weiterhin die kurzfristige Vermietungen zulässig. |
| [2] In den mit vertikaler Schraffur bezeichneten Gebieten und in der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. | [3] In den mit punktierter Schraffur bezeichneten Gebieten und in der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. | Anpassung der Nummerierung und der Darstellungsweise im revidierten Zonenplan |
| [3] Der Zonenplan bezeichnet überdies Gebiete, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind (Empflindlichkeitsstufe ES II). | [4] Der Zonenplan bezeichnet überdies Gebiete, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind (Empfindlichkeitsstufe ES II). | Anpassung der Nummerierung |
| **Artikel 21 Dacheinschnitte** | **Artikel 21 Dacheinschnitte** | |
| Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. | unverändert | |
| **Artikel 22 Wohn- und Gewerbezonen** | **Artikel 22 Wohn- und Gewerbezonen** | |
| [1] In den Wohn- und Gewerbezonen beträgt der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, 3.50 m.<br>[2] Für diese Gebäudeteile ist ein Mehrlängenzuschlag nicht erforderlich. | unverändert | |
| **2.4 Zone für öffentliche Bauten** | | |
| **Artikel 23 Massvorschriften** | **Artikel 23 Massvorschriften** | |
| Baumassenziffer [$m^3/m^2$]<br>• Für Hauptgebäude mit Flachdach max. 2.70<br>• Für Hauptgebäude mit Schrägdach* max. 2.80* | Baumassenziffer Oe [$m^3/m^2$]<br>• Für Hauptgebäude mit Flachdach max. 2.70<br>• Für Hauptgebäude mit Schrägdach* max. 2.80*<br>Baumassenziffer Oe 3.3 [$m^3/m^2$]<br>• Für Hauptgebäude mit Flachdach max. 3.30<br>• Für Hauptgebäude mit Schrägdach* max. 3.40* | Ergänzung der Baumassenziffer der Zone Oe zur besseren Lesbarkeit.<br>Die neue Zone für öffentliche Bauten 3.3 in der der Masterplan Diakoniewerk umgesetzt werden soll, erhält eine erhöhte Baumassenziffer, damit das vorgesehene, städtebauliche Zielbild ermöglicht werden kann. |
| *Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung | unverändert | |
| • Für besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG max. 0.20 | • Für Kleinbauten und Anbauten max. 0.20 | Umsetzung gemäss § 2a ABV |
| Gebäudehöhe max. 13.5 m | Fassadenhöhe max. 13.50 m | Der Begriff "Gebäudehöhe" wird ersetzt durch "Fassadenhöhe" (§ 278 PBG). |

| | | |
|---|---|---|
| [1] Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. | unverändert | |
| [2] Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet. | [2] Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV angerechnet. | Umsetzung gemäss § 2a ABV |
| **3. Erholungszone** | | |
| **Artikel 23[bis] Nutzweise** | **Artikel 23[bis] Nutzweise** | |
| In der Erholungszone Tennis sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien sowie saisonale Sporthallen zulässig. | unverändert | |
| **Artikel 23[ter] Massvorschriften** | **Artikel 23[ter] Massvorschriften** | |
| [1] In der Erholungszone beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m. | [1] In der Erholungszone beträgt die maximale Fassadenhöhe 4 m. | Der Begriff "Gebäudehöhe" wird ersetzt durch "Fassadenhöhe" (§ 278 PBG). |
| [1bis] In der Erholungszone Tennis beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m. Für saisonale Sporthallen beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m. Im Zollikerberg dürfen die Sporthallen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen. | [1bis] In der Erholungszone Tennis beträgt die maximale Fassadenhöhe 4 m. Für saisonale Sporthallen beträgt die maximale Fassadenhöhe 10 m. Im Zollikerberg dürfen die Sporthallen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen. | Der Begriff "Gebäudehöhe" wird ersetzt durch "Fassadenhöhe" (§ 278 PBG). |
| [2] Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.<br>[3] Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften | unverändert | |
| **4. Ergänzende Vorschriften** | | |
| **Artikel 28 Abstellplätze** | **Artikel 28 Abstellplätze** | |
| [1] Bezogen auf die verschiedenen Nutzweisen ist mindestens ein Abstellplatz (PP) für Personenwagen zu erstellen pro: | unverändert | |
| Nutzweise / PP für Bewohner und Beschäftigte / PP für Besucher und Kunden<br>Einfamilienhäuser / Pro 3 Zimmer /<br>Zwei- und Mehrfamilienhäuser / Pro Wohneinheit / Pro 6 Wohneinheiten<br>Büros, Ateliers und Praxen / Pro 50 m$^2$ / Pro 50-300 m$^2$*<br>Läden / Pro 50 m$^2$ / Pro 50-100 m$^2$*<br>Gewerbe / Pro 100 m$^2$ / Pro 50-300 m$^2$* | unverändert | |

| | | |
|---|---|---|
| *je nach Besucher- und Kundenintensität | | |
| [2] Für die Flächen ist die Gesamtnutzfläche massgebend. Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern. | unverändert | |
| [3] Für andere Nutzweisen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Zahl der Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. | unverändert | |
| [4] Bei Mehrfamilienhäusern sind ausserdem genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge bereitzustellen. | unverändert | |
| **Artikel 29 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht** | **Artikel 29 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht** | |
| [1] Ist die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen gemäss Art. 28 nicht möglich oder durch baubehördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist gemäss PBG eine Ersatzabgabe zu leisten. | unverändert | |
| [2] Die Ersatzabgabe wird fällig bei Baubeginn. Sie gibt keinen Anspruch auf Verwirklichung bestimmter Abstellplätze an einem bestimmten Ort oder auf einen fest zugeteilten Abstellplatz. | unverändert | |
| [3] Bei Realerfüllung innert zehn Jahren seit dem Baubeginn wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtigt ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung. | unverändert | |
| [4] Die Verpflichtung zur Beteiligung an einer öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlage gemäss PGB bleibt vorbehalten. Diese Einkaufspflicht erlischt nach zehn Jahren seit der Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt. | unverändert | |
| | **Artikel 29$^{bis}$ Mobilitätskonzept** | |
| | [1] Die Anzahl Pflichtparkplätze darf für Neubauten, Erweiterungen, wesentlichen Umbauten und Umnutzungen auf Gesuch hin gemäss § 242 Abs. 2 PBG reduziert werden.<br>[2] Ist ein Mobilitätskonzept Bestandteil des Baugesuches, kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. | Zeitgemässe Regelung, für die bisher keine Rechtsgrundlage in der Bau- und Zonenordnung bestand. Sowohl der Masterplan für Spitalareal Zollikerberg als auch der Masterplan für das Areal der Zürcherischen Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg sehen solche Fahrtenmodelle vor. |

| | | |
|---|---|---|
| **Artikel 30$^{bis}$ Abgrabungen** | **Artikel 30$^{bis}$ Abgrabungen** | |
| [1] Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie für Kellerzugänge sind zulässig. | [1] Abgrabungen des massgebenden Terrains für Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie für Haus- und Kellerzugänge sind zulässig. | Anpassung gemäss § 5 ABV:<br>Neu sollen auch Abgrabungen für Hauszugänge zulässig sein. Damit soll namentlich die Hindernisfreiheit der Hauszugänge erleichtert werden. |
| [2] Im Weiteren sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des gewachsenen Bodens bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.5 m und höchstens entlang des halben Gebäudeumfanges gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10% Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist. | [2] Im Weiteren sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des massgebenden Terrains bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.50 m und höchstens entlang des halben Gebäudeumfanges gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10% Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist. | Anpassung gemäss § 5 ABV |
| [3] Abgrabungen haben sich befriedigend in den Terrainverlauf einzuordnen. | unverändert. | Anpassung der Nummerierung |
| **Artikel 30$^{ter}$ Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden** | **Artikel 30$^{ter}$ Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden** | |
| Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen zusammengerechnet werden. | unverändert | |
| | **Artikel 30$^{quater}$ Dachgestaltung** | |
| | [1] Bei Schrägdächern dürfen die Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.<br>[2] Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzelemente und dgl. bis eine Tiefe von 0.80 m sind von dieser Regelung ausgenommen. | Anpassung gemäss § 292 und § 49 PBG |
| **Artikel 31 Besondere Gebäude** | **Artikel 31 Kleinbauten und Anbauten** | |
| [1] Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, und deren Baumassenziffer nicht grösser als 0.20 ist, gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. | [1] Kleinbauten und Anbauten im Sinne von Art. 2a ABV, die gesamthaft eine Baumasse von 0.20 $m^3/m^2$ nicht überschreiten, haben einen minimalen Grenzabstand sowie einen Gebäudeabstand zu Bauten auf benachbarten Grundstücken von 3.50 m einzuhalten. | Anpassung gemäss § 2a ABV |

| | | |
|---|---|---|
| [2] Für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, sofern nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig über die Grenze zusammengebaut wird. | unverändert | |
| **Artikel 32 Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden** | **Artikel 32 Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden** | |
| [1]Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann einseitig an die Grenze gebaut werden, sofern die geschlossene Überbauung zulässig ist. | unverändert | |
| **Artikel 33 Abstände von Strassen und Wegen** | **Artikel 33 Abstände von Strassen und Wegen** | |
| Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten. Für unterirdische Gebäude gilt ein Abstand von 3.5 m. | Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten. Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Abstand von 3.50 m. | Anpassung an die Terminologie von § 269 PBG: Neu unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. |
| | **Artikel 34 Gebäudeumschwung** | |
| | [1] Grünflächen sind nach den Grundsätzen der ökologischen Vielfalt zu bepflanzen. Unter Bäumen sind Bäume mit hohem Wuchs zu verstehen. | Anpassung an § 238a PBG:<br>Bäume mit hohem Wuchs prägen nach wie vor das Siedlungsbild und sind wichtig für das Mikroklima sowie die Strassenräume. |
| | [2] Bäume und Sträucher sind - wo möglich - zu erhalten. Bei Abgang sind angemessene Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzusehen. | Anpassung gemäss § 238a PBG |
| | [3] In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs nach ökologischen Kriterien zu begrünen, auch dort wo eine Solaranlage installiert wird. | Begrünte Flachdächer sind für die Retention und das Mikroklima wichtig. |
| | **Artikel 35 Erhebung einer Mehrwertabgabe** | |
| | Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. | |
| | **Artikel 36 Naturgefahrenkarte** | |
| | Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken. | Gemäss § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz Kapitel 3.11 des Kantonalen Richtplans sind bei planungsrechtlichen Festlegungen die Gefahrenbereiche zu berücksichtigen. Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte zu verankern. |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| | **Artikel 37 Objektschutz** | |
| | Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. | Gemäss Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz und § 9 Abs. 1 HWSchV ist der Hochwasserschutz herzustellen. Wenn keine planungsrechtlichen Massnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. Entsprechend ist der Objektschutz zu verankern. |
| **5. Schlussbestimmungen** | | |
| **Artikel 34 Inkrafttreten** | **Artikel 38 Inkrafttreten** | Anpassung der Nummerierung |
| [1] Diese revidierte Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. | [1] Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. | Schlussbestimmungen gemäss Musterbestimmungen des Kantons Zürich |
| | [2] Auf diesen Zeitpunkt wird die bisherige Fassung der Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996 aufgehoben. | Die aufzuhebenden Artikel und die stattdessen geltenden Bestimmungen werden in Spalte 2 aufgeführt. |