



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 14. Mai 2025

GR 2025-92

04.05.10

Revision Nutzungsplanung: Einwendungen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 (GR 2024-245) wurde die vorgelegte, teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) angenommen und zur Weitergabe an die Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung sowie auch für das öffentliche Mitwirkungsverfahren während sechzig Tagen verabschiedet. Des Weiteren wurde festgelegt, dass die teilrevidierte BZO an mindestens drei öffentlichen Veranstaltungen vorzustellen und mit Interessierten zu diskutieren ist und auch an einer separaten Veranstaltung den Politischen Parteien vorgestellt werden soll.

Hiernach lag die teilrevidierte BZO vom 10. Januar bis am 11. März 2025 während einer sechzig-tägigen Frist öffentlich auf. Die Bevölkerung war dazu eingeladen, innerhalb eines Mitwirkungsverfahrens ihre Anregungen und Einwendungen zur aufgelegten Vorlage einzureichen. Der Ressortvorsteher Bau hat während des laufenden Mitwirkungsverfahrens drei öffentliche Informationsveranstaltungen im Ortsteil Dorf wie auch im Ortsteil Zollikerberg und Sennhof/Oberhueb veranstaltet. Eine vierte, nicht öffentliche Informationsveranstaltung wurde für die Politischen Parteien der Gemeinde Zollikon durchgeführt.

Einwendungen

Innerhalb der sechzig-tägigen, öffentlichen Auflage sind insgesamt zwölf Einwendungen eingegangen. Sämtliche eingegangenen Einwendungen wurden nachhaltig analysiert und beurteilt.

Auf folgende eingegangenen Einwendungen wird nach grundlegender Analyse teilweise eingetreten:

Einwendungen 1

Inhalt:

Am 4. und 7. März 2025 sind zwei Einwendungen eingegangen, die sich ausschliesslich über eine Anpassung des Art. 1 revBZO äussern. Grundsätzlich wird hierüber gefordert, dass auf die neue Umzonung im Gebiet Unterhueb/Oberhueb in eine Freihaltezone verzichtet werden und dieses Gebiet weiterhin teilweise als Landwirtschaftszone, teilweise als Erholungszone genutzt werden soll.

Stellungnahme:

Auf die eingegangenen Einwendungen wird dahingehend eingetreten, als dass die Vorlage so angepasst wird, dass im betroffenen Gebiet anstatt der Freihaltezone eine kantonale Landwirtschaftszone eingerichtet werden soll. Dies stützt sich auf die im Regionalen wie auch im Kantonalen Richtplan angeordneten Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet sowie der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet Unterhueb/Oberhueb, was eine Landwirtschaftszone impliziert und mit einer Freihaltezone nicht vereinbar ist.

Einwendungen 2

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern, dass Dacheinschnitte zusätzlich zu Dachaufbauten erlaubt sind.

Stellungnahme:

Auf die eingegangenen Einwendungen wird dahingehend eingetreten, als dass die Vorlage so angepasst wird, dass im Art. 30^{quater} revBZO zwar die Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein sollen, zusätzlich sind Dacheinschnitte gemäss Art. 21 revBZO auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge nach wie vor ebenfalls unverändert zulässig.

Einwendung 3

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter eine Anpassung des Art. 35 revBZO. Hiernach soll die Begrifflichkeit der 'grosskronigen Bäume' in 'Bäume mit hohem Wuchs' abgeändert werden.

Stellungnahme:

Auf die eingegangenen Einwendungen wird dahingehend eingetreten, als dass die Vorlage so angepasst wird, dass die Begrifflichkeit der 'Bäume mit hohem Wuchs' mit der in den Einwendungen vorgeschlagene Begrifflichkeit der 'grosskronigen Bäume' ersetzt wird, um die Verständlichkeit des Inhalts des Gesetzesartikels zu verbessern.

Auf folgende eingegangenen Einwendungen wird nach grundlegender Analyse nicht eingetreten:

Einwendung 4

Inhalt:

Am 11. März 2025 ist eine Einwendungen eingegangen, die sich ausschliesslich über eine Anpassung des Art. 1 revBZO äussert. Die Erholungszone Tennis im Zollikerberg soll um das bestehende Gebiet, auf dem sich ebenfalls Tennisanlagen befinden, erweitert oder in der Erholungszone belassen werden.

Stellungnahme:

Aufgrund der im Regionalen wie auch im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Fruchtfolgeflächen so-

wie der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet Unterhueb/Oberhueb wird in diesem Gebiet eine kantonale Landwirtschaftszone vorgesehen. Eine Erweiterung der Erholungszone ist mit den vorangehenden Nutzungen nicht vereinbar.

Einwendung 5

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter eine Anpassung des Art. 4 revBZO. So soll in der Kernzone neu auch die Fassadenhöhe explizit geregelt und ausserdem ein anrechenbares Untergeschoss gewährt werden.

Stellungnahme:

In der Kernzone werden die maximal möglichen Volumen durch die Vollgeschosszahl sowie die Dachgeschosszahl bestimmt. Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich Ausnützung in dieser Zone soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 6

Inhalt:

Die Einwendung vom 12. März 2025 fordert die Anpassung des Art. 7 revBZO, indem ein dritter, zusätzlicher Absatz ergänzt wird, der es der Baubehörde erlaubt, in der Kernzone neben Satteldächern alternative Dachformen für An-, Neben- oder Ergänzungsbauten ausnahmsweise zu bewilligen.

Stellungnahme:

In der Kernzone dürfen allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitiger Neigung von 35° und schlank gestalteten Dachgesimsen erstellt werden. Dabei sind die Dächer mit Ziegeln einzudecken. Pult- und Satteldächer können für Kleinbauten und Anbauten verlangt werden. Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich Dachformen bzw. Dachgestaltung in dieser Zone soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 7

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter eine Anpassung des Art. 11 revBZO. So soll in der Zentrumszone der abschliessend geregelte Gebäudeabstand von 6 m aufgehoben werden, damit der § 270 PBG angewandt werden kann.

Stellungnahme:

In der Zentrumszone ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6 m zulässig. Im § 270 PBG werden grundsätzlich die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken behandelt, im Abs. 3 wird die Möglichkeit

eines Näherbaurechts in Aussicht gestellt. Auch bei einem gesetzlich geregelten Mindestabstand von zwei Gebäuden ist ein durch nachbarliche Vereinbarung verhandeltes Näherbaurecht anwendbar.

Einwendung 8

Inhalt:

Die am 5. und am 6. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter die Anpassung der Art. 12 revBZO, Art. 18 revBZO und Art. 30^{ter} revBZO. So fordern sie eine grundsätzliche Diskussion des Fortbestands des Mehrlängenzuschlags in sämtlichen Zonen und schlagen vor, in der Zentrumszone gänzlich auf ihn zu verzichten.

Auch die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern dementsprechend den gänzlichen Verzicht auf Art. 30^{ter} revBZO.

Stellungnahme:

In Art. 12 revBZO wird der Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand in der Zentrumszone, in Art. 18 revBZO wird ein Mehrlängenzuschlag in der Wohnzone und in Art. 30^{ter} revBZO wird die generelle Berechnung der massgebenden Fassadenlänge für einen Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden vorgesehen. Ein gesetzlich geregelter Mehrlängenzuschlag kann bei Gebäudelängenbeschränkungen vorgesehen werden. Diese Vorkehrung steht vor einem städtebaulichen Hintergrund, so dass längere Gebäude einen vergrösserten Grenzabstand einhalten müssen und damit einhergehend eine Begrünung bzw. Siedlungsdurchlüftung möglich wird. Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich Gebäudelängen und Mehrlängenzuschlägen in jeder Bauzone soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 9

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter eine Anpassung des Art. 15 revBZO. Einerseits soll der Artikel dahingehend angepasst werden, als dass auf eine separate Baumassenziffer für Bauteile gemäss Art. 13 Abs. 2 ABV verzichtet wird. Andererseits soll die Gebäudelänge in der Wohnzone W 2.10 um 5 m verlängert werden.

Stellungnahme:

Die separate Aufführung von zulässigen Baumassenziffern für Bauteile gemäss Art. 13 Abs. 2 ABV ist eine Hilfestellung für alle Planenden, da in der ABV von 20% der zonengemässen Grundziffer die Rede ist.

Die vorhandene Gebäudelängenbeschränkung wurde bei der Erstellung der BZO vor einem städtebaulichen Hintergrund eingeführt. Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich Gebäudelängen in jeder Bauzone soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 10

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter die Anpassung des Art. 19 revBZO. Einerseits schlagen sie bezüglich des zweiten Absatzes eine jeweils ortsspezifische Präzisierung der Bauweisen vor. Andererseits fordern sie den Verzicht auf den dritten Absatz, da es zukünftig keine Zonen ohne Gebäudelängenbeschränkung mehr geben wird und der Absatz somit obsolet ist.

Stellungnahme:

Im Artikel 19 revBZO wird die Bauweise innerhalb der Wohnzonen beschrieben. Eine Änderung ist zurzeit nicht vorgesehen. Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich der Bauweise in der Wohnzone soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 11

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter die Anpassung des Art. 21 revBZO. Einerseits sollen Dacheinschnitte auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig sein. Andererseits soll der Artikel dahingehend ergänzt werden, als dass explizit aufgeführt werden soll, dass Dacheinschnitte zusätzlich zu Dachaufbauten erlaubt sind.

Stellungnahme:

Der Art. 21 revBZO bleibt unverändert bestehen, da es sich dabei um eine bewährte Einschränkung handelt, so dass ein Schrägdach immer noch als solches in Erscheinung tritt und die Dachfläche nicht durch übermässige Einschnitte unlesbar gemacht werden kann. Nach wie vor besteht die Möglichkeit, anstelle eines Schrägdaches ein Attikageschoss auszuführen, so dass genügend Terrassen gebildet werden können. Im Weiteren wurde auf die Einwendungen dahingehend eingegangen, als dass bei einem Schrägdach Dacheinschnitte zusätzlich zu Dachaufbauten zulässig sind.

Einwendung 12

Inhalt:

Die am 14. Februar, 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter eine Anpassung des Art. 30^{bis} revBZO. Die verschiedenen Forderungen umfassen den Verzicht auf den ersten Absatz des Artikels und die ebensolche Ergänzung des zweiten Absatzes, dass neben Abgrabungen für Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge Abgrabungen für Garten- und Terrassenzugänge ebenfalls zulässig werden. Des Weiteren soll im dritten Absatz die spezifische Prozentangabe, die die Neigung der Falllinie festlegt, gestrichen und der gesamte Artikel mit einem weiteren Absatz ergänzt werden, der neben den Abgrabungen auch Aufschüttungen regelt.

Stellungnahme:

Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in

dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich der Abgrabungen soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 13

Inhalt:

Am 3., 5., 6. und 7. März 2025 sind insgesamt vier Einwendungen eingegangen, die unter anderem eine Anpassung des Art. 30^{quater} revBZO fordern. Der erste Absatz soll dahingehend angepasst werden, dass sich Dachaufbauten über maximal die Hälfte der betreffenden Fassade erstrecken dürfen. Der zweite Absatz soll dahingehend angepasst werden, dass Attikageschosse nur um mindestens die Hälfte ihrer Höhe zurückversetzt werden müssen. Von zweien der vier Einwendungen wird der gänzliche Verzicht auf den zweiten Absatz gefordert. Des Weiteren wird gefordert, dass der dritte Absatz um dessen ersten Satz gekürzt wird – dass bei Attikageschossen die Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten dürfen – und ergänzt werden, dass die Fassadenhöhe für Absturzsicherungen um maximal 1 m erhöht werden darf.

Stellungnahme:

Mit der Formulierung des Art. 30^{quater} revBZO wird zurzeit an der heutigen Volumenausbildung der Dachgeschosse festgehalten. Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich der Dachgestaltung soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 14

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter eine Anpassung des Art. 32 revBZO. Hiernach soll der bestehende Artikel dahingehend ergänzt werden, dass bei vorhandenen Grenzbauten mit projektierten Anbauten ausserhalb des bestehenden Profils nur der eigene Grenzabstand gelten soll.

Stellungnahme:

In § 260 resp. § 270 und § 271 PBG werden die Regelungen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen im übergeordneten Recht aufgestellt. Dabei wird ein Gebäudeabstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen ohne Rücksichtnahme auf Grundstücksgrenzen, gefordert, der der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände entspricht. Ausserdem dürfen Gebäude die im Abstand von 3.50 m parallel zur Grenze verlaufenden Linie nicht überschreiten. Aufgrund des übergeordneten Rechts können auf kommunaler Ebene keine weitergehenden Verringerungen der Mindestabstandsanforderungen vorgenommen werden.

Für eine Änderung der Grenzabstandsbestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende

Diskussion bezüglich der Grenzabstände kann jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 15

Inhalt:

Am 12., 13., 14. Februar sowie am 3., 5., 6. und 7. März 2025 sind insgesamt acht Einwendungen eingegangen, die sich teilweise unter anderem, teilweise ausschliesslich über eine Anpassung des Art. 33 revBZO oder eine gänzliche Streichung des Artikels äussern. Grundsätzlich wird in den Einwendungen der fehlende unterirdische Grenzabstand kritisiert, der laut einigen Vorschlägen auf 3.50 m gegenüber sämtlichen Parzellengrenzen geltend gemacht werden soll. In einer Einwendung wird gefordert, dass unterirdische Bauten und Unterniveaubauten auf einer Länge von 50% einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten hat. In einer weiteren Einwendung wird zusätzlich die Einführung einer Unterbauungsziffer gefordert.

Stellungnahme:

Mit der Formulierung des Art. 33 revBZO werden lediglich die neuen Baubegriffe des übergeordneten Rechts übernommen.

Die Einführung eines unterirdischen Grenzabstands auch gegenüber Nachbargrundstücken oder eine Unterbauungsziffer sei einzuführen, um den gesetzlichen Bedingungen aus der klimaangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.

Die Einführung einer Unterbauungsziffer auf kommunaler Ebene lassen die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen nicht zu.

Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion bezüglich der Abstände von Strassen und Wegen soll jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 16

Inhalt:

Die Einwendungen vom 5. und 7. März 2025 fordern des Weiteren den gänzlichen Verzicht auf die gesamten Art. 16 revBZO (Giebelseitige Fassadenhöhe), Art. 17 revBZO (Gebäudelänge) und Art. 34 revBZO (Vorspringende Gebäudeteile).

Stellungnahme:

In Artikel 16 revBZO wird in Analogie zur heute bestehenden Firsthöhe von 5 m eine giebelseitige Fassadenhöhe eingeführt. In Artikel 17 revBZO werden aufgrund der Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und in Analogie zu den anderen Bauzonen die Fassadenlängen in Hanglagen bestimmt. In Artikel 34 revBZO werden die Abstandsverhältnisse bei vorspringenden Gebäudeteilen bei einer Überschreitung des heute üblichen Drittels angepasst.

Für eine Änderung dieser Bestimmungen sind grundsätzliche Untersuchungen notwendig, welche in dem angekündigten kommunalen Richtplanverfahren stattfinden sollen. Der Zeitpunkt einer Anpassung ist zwar verfrüht, der Anspruch auf die Untersuchung sowie eine entsprechende Diskussion be-

züglich der Grenzabstände kann jedoch im nachgelagerten erwähnten Verfahren evaluiert bzw. geführt und entschieden werden.

Einwendung 17

Inhalt:

Die am 5. und 7. März 2025 eingegangenen Einwendungen fordern mitunter eine Anpassung des Art. 35 revBZO. Hiernach soll ergänzend technische und grundbuchliche Abweichungen vom Gesetzesartikel zulassen.

Stellungnahme:

Auf die Einwendungen wurde dahingehend eingegangen, als dass eine Anpassung der Begrifflichkeit der 'Bäume mit hohem Wuchs' zu 'grosskronige Bäume' vorgenommen und somit verbessert wurde. Auf die ergänzenden Bemerkungen bezüglich technischen und grundbuchlichen Abweichungen vom Gesetzesartikel wird verzichtet.

Einwendung 18

Inhalt:

Die am 6. März 2025 eingegangene Einwendung fordert mitunter eine Anpassung des Art. 36 revBZO und somit eine Erhöhung des Mehrwertabgabesatzes auf 20%. In diesem Zusammenhang fordert die Einwendung bezüglich des Masterplans Diakoniewerk Neumünster, dass die projektierte Aufzonung dieses Gebiets mit einer Abgabe einhergeht, von der die Gemeinde profitiert.

Stellungnahme:

Die Standortattraktivität der Gemeinde soll insofern gesteigert werden als über den gesamten Planungsmehrwert verfügt werden kann. Auch könnte die Einführung einer Mehrwertabgabe zu einem Schub bei den Bodenpreisen führen. Im Weiteren sind zurzeit keine weiteren Um- und Aufzonungen zu erwarten, was ebenfalls gegen eine Einführung der Mehrwertabgabe spricht.

Beim zweiten geplanten raumplanerischen Schritt, die Erstellung eines kommunalen Richtplans sowie die entsprechende Anpassung der Nutzungsplanung, soll diese Diskussion nach Bedarf wieder aufgenommen werden, insbesondere wenn allenfalls umfangreichere Um- wie auch Aufzonungen vorgenommen werden sollen.

Erwägungen

Die Einwendungen wurden vorberatend in der Baubehörde geprüft. Im Gegensatz zu diesem Entscheid empfiehlt sie jedoch die Einführung einer Mehrwertabgabe von 20 % (siehe Einwendung 18).

Beschluss

1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung wird aufgrund der eingegangenen Einwendungen gemäss den Erwägungen abgeändert.

2. Die Bauabteilung erhält den Auftrag den Einwendenden mit separaten Schreiben mitzuteilen, ob und inwiefern ihre Einwendungen berücksichtigt resp. nicht berücksichtigt wurden.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an
 - Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (über Katasterprozesse)
 - Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil, Sekretariat, Goethestrasse 16. Postfach, 8712 Stäfa (per E-Mail, info@zpp.ch)
 - Bauabteilung
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Archiv

Für richtigen Auszug



Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber