



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 20. August 2025

GR 2025-155

04.05.10

Revision Nutzungsplanung: Rückmeldungen des Kantons im Rahmen der Vorprüfung

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 (GR 2024-245) wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) verabschiedet und zur Weitergabe an die Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung sowie auch für das öffentliche Mitwirkungsverfahren während sechzig Tagen verabschiedet. Die während der sechzigstägigen öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen wurden mit Beschluss vom 14. Mai 2025 (GR 2025-92) behandelt und teilweise in die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung miteingebunden.

Die Rückmeldung zur Vorprüfung der Baudirektion ist am 24. Juli 2025 bei der Bauabteilung Zollikon eingegangen. Über die im Rahmen der Vorprüfung getroffenen Rückmeldungen des Kantons Zürich wird in vorliegendem Beschluss befunden.

Anpassungen aufgrund der Vorprüfung der Baudirektion Kanton Zürich

Im Rahmen der Vorprüfung sind diverse Rückmeldungen der Baudirektion des Kantons Zürich eingegangen. Sämtliche Rückmeldungen wurden nachhaltig analysiert und beurteilt. Innerhalb der Vorprüfung wurde im Besonderen zu folgenden Punkten Stellung genommen und entsprechende Anpassungen vorgenommen:

Regionaler Richtplan vom 15. März 2023 mit Teilrevisionen bis 2024: Nicht zoniertes Gebiet

Die Umzonung der aus dem regionalen Richtplan gestrichenen Erholungszone (Verzicht auf Golfplatz) in eine kantonale Landwirtschaftszone wird als korrekt taxiert und begrüsst. Eine direkte Umzonung kann jedoch nicht in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden, da die kantonalen Nutzungszonen durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) festgesetzt werden müssen. Um trotzdem das übergeordnete Recht zu wahren, wird die Erholungszone in einem ersten Schritt in ein 'nicht zoniertes' Gebiet umgezont. Die Überführung in eine kantonale Landwirtschaftszone wird danach durch das ARE koordiniert.

Regionaler Richtplan vom 15. März 2023 mit Teilrevisionen bis 2024: Erholungszone Tennis

Durch die beabsichtigte Umzonung würde das bestehende Tennisareal auf der Parzelle Kat. Nr. 1494 schlussendlich in die kantonale Landwirtschaftszone fallen. Da Erholungsanlagen in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind, könnte dies zukünftige Vorhaben in Zusammenhang mit den Tennisplätzen oder dem Clubhaus erschweren. Nach Kontaktaufnahme mit der zuständigen Grundeigentümerschaft wurde bestätigt, dass ein grosses Interesse am Weiterbetrieb der Tennisanlage bestehe. Aus diesem Grund soll die erwähnte Parzelle ebenfalls in die Erholungszone Tennis aufgenommen werden.

Masterplan Spitalareal Zollikerberg: Einführung Gewerbeanteil

Die Umzonung im Gebiet Zollikerberg von einer Wohn- resp. Wohn-Gewerbezone in eine Zentrumszone basiert auf dem Masterplan für das Spitalareal. Um die Funktion als Zentrumszone nachhaltig zu sichern, muss basierend auf das kantonale Planungs- und Baugesetz für die Zentrumszone Spital Zollikerberg ein Gewerbeanteil von 20% festgelegt werden. Bei einer weiteren Revision der Nutzungsplanung werden zukünftig in allen Zentrumszonen ein Gewerbeanteil von 20% eingeführt werden müssen.

Masterplan Spitalareal Zollikerberg: Betriebliche Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen (Erhöhung Baumassenziffer ZÖBA Spital Zollikerberg) liegen teilweise im Konsultationsbereich einer Erdgashochdruckleitung, die der Störfallvorsorge unterstellt ist. Nach Klärung mit bzw. einer Risikoabschätzung durch die zuständige kantonale Fachstelle wurde festgestellt, dass auf weitere Schritte, namentlich dem Einholen einer Stellungnahme beim zuständigen Bundesamt sowie einer entsprechenden Dokumentation, verzichtet werden kann.

Planungs- und Baugesetz: Revision zur Harmonisierung der Baurechtsbegriffe (IVHB) sowie Revision der Allgemeinen Bauverordnung und der Besonderen Bauverordnung II

Das Ziel der Teilrevision der BZO bezüglich der Vorgabe zur Harmonisierung der Baubegriffe ist die bestehende Gesetzesgrundlage durch die Übernahme der übergeordneten Baubegriffe direkt anzupassen, jedoch grundsätzlich die Weiterführung der geltenden Regelungen möglichst beizubehalten. Gemäss Vorprüfung werden die Begriffe und Messweisen der IVHB korrekt eingeführt. Bei einzelnen Punkten müssen aufgrund der Rechtsprechung Anpassungen vorgenommen werden. Die Analysen, Diskussionen und Anpassungen bezüglich allfälligen baurechtlichen Massnahmen zur u. a. Verdichtung und weiteren wichtigen Themenbereichen, werden nach dem angekündigten zweiten raumplanerischen Schritt, der kommunalen Richtplanung und der daraus folgenden weiteren Revision der Nutzungsplanung, unter Einbezug der Bevölkerung vorgenommen.

Planungs- und Baugesetz: Revision zum Thema Klimaangepasste Siedlungsentwicklung: Naturgefahren, Objektschutz und Lokalklima

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen. Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.

Im Weiteren ist der Hochwasserschutz in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen. Wenn keine planungsrechtlichen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. Bestimmungen zum Objektschutz sind in die BZO aufzunehmen.

Ausserdem bewirkt die voranschreitende Klimaveränderung zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Gemäss Raumplanungsgesetz sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu schonen. Durch städtebauliche Entwicklungen können diese Effekte verstärkt werden. Im Erläuterungsbericht muss der Umgang mit den lokalklimatischen Verhältnissen aufgezeigt werden. Weitere vertiefte Analysen, Diskussionen und Anpassungen, bezüglich der weiteren Umsetzung der im kantonalen Planungs- und Baugesetz auch im Zusammenhang mit städtebaulichen Anpassungen, werden nach dem angekündigten zweiten Schritt, der kommunalen Richtplanung und der daraus folgenden weiteren Revision der Nutzungsplanung, unter Einbezug der Bevölkerung vorgenommen.

Formale Anpassungen des Zonenplans

Die Darstellung des geänderten Zonenplans ist den neusten Vorgaben des Kantons anzupassen.

Erwägungen

Die Rückmeldungen der Baudirektion des Kantons Zürich aus der Vorprüfung wurden in der Bauabteilung geprüft und daraufhin die Teilrevision der BZO sowie der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV anhand der Erläuterungen angepasst.

Beschluss

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der entsprechende Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV werden aufgrund der im Rahmen der Vorprüfung eingegangenen Rückmeldung der Baudirektion des Kantons Zürich angepasst.
2. Die Bauabteilung wird angewiesen, die Teilrevision der BZO an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025 vorzulegen. Die 1. Lesung des Beleuchtenden Berichtes erfolgt an der Gemeinderatssitzung vom 10. September 2025.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an
- Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (per E-Mail, are@bd.zh.ch)
 - Züricher Planungsgruppe Pfannenstil, Sekretariat, Goethestrasse 16, Postfach, 8712 Stäfa (per E-Mail info@zpp.ch) Bauabteilung (Disp. 2)
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Archiv

Für richtigen Auszug



Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber