



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Gemeinde Zollikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die kommunale Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan.
2. Den Anträgen zur Änderung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans wird zugestimmt.
3. Die Erläuterungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) werden zur Kenntnis genommen.
4. Mit der Rechtskraft der Genehmigung dieser Teilrevision wird die Bau- und Zonenordnung in der Fassung 2013 teilweise aufgehoben.
5. Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren und von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Der Gemeinderat wird zudem ermächtigt, die gesamte Vorlage nicht in Kraft zu setzen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren und Entscheiden im Rechtsmittelverfahren nicht durchsetzen lässt. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.

Das Wichtigste in Kürze

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinde Zollikon setzt mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) den kantonalen Auftrag zur Übernahme

der IVHB-Baubegriffe um. Ausserdem werden erste Umsetzungsschwerpunkte zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung festgesetzt. Im Weiteren werden Anpassungen an weiteres übergeordnetes Recht, wie u. a. den Richtplänen, vorgenommen. Schlussendlich werden die Schaffung von Rahmenbedingungen zum Masterplan Areal Diakoniewerk Neumünster sowie einer Regelung zu Mobilitätskonzepten vorgeschlagen. Zudem wird die Teilrevision genutzt, um einzelne Artikel aufgrund geänderter übergeordneter Rechtslage anzupassen. Es handelt sich um eine technische Teilrevision der bestehenden Gesetzesgrundlage.

Ausgangslage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden die rechtskräftigen Änderungen der übergeordneten Planung und Rechtsgrundlagen auf Stufe Bund, Kanton und Region berücksichtigt. Dabei steht insbesondere die Anpassung an die kantonale Gesetzgebung mit der die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch vereinheitlichen soll, sowie die klimaangepasste Siedlungsentwicklung im Vordergrund. Im Weiteren werden Änderungen im kantonalen wie regionalen Richtplan, wie die Gestaltungsplanpflicht auf dem Gebiet der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg, aufgenommen. Ausserdem werden die Änderungen umgesetzt, welche aus dem durch den Gemeinderat beschlossenen Masterplan Areal Diakoniewerk Neumünster folgen.

Die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich ist am 1. März 2017 in Kraft getreten. Darin wurde die IVHB, welche die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch vereinheitlichen soll, umgesetzt. Die Änderungen werden jedoch in den einzelnen Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls angepasst haben. Dafür steht grundsätzlich der Zeitraum bis 28. Februar 2025 zur Verfügung.

Die BZO der Gemeinde Zollikon wurde letztmals im Jahr 1996 gesamthaft revidiert. Über die Jahre hat die Gemeindeversammlung verschiedene Teilrevisionen verabschiedet. Durch die Änderung des PBG ist die BZO wiederum in einer Teilrevision anzupassen. Zusätzlich werden alle bisherigen weiteren Veränderungen von übergeordnetem Recht auf Bundes- wie Kantonsebene, welche einen Einfluss auf die BZO haben, ebenfalls berücksichtigt.

Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 wurde die teilrevidierte BZO verabschiedet und zur Weitergabe an die Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung sowie auch für das öffentliche Mitwirkungsverfahren freigegeben. Die teilrevidierte BZO lag vom 10. Januar bis am 11. März 2025 öffentlich auf und sämtliche Personen waren dazu eingeladen, innerhalb der sechzigstägigen Frist ihre Anregungen und Einwendungen zur aufgelegten Vorlage einzureichen. Der Ressortvorsteher Bau hat zudem während derselben Zeit drei öffentliche Informationsveranstaltungen in den Ortsteilen Zollikon, Zollikerberg und Sennhof/Oberhueb durchgeführt.

Innerhalb der sechzigstägigen, öffentlichen Auflage sind insgesamt zwölf Einwendungsschreiben eingegangen. Sämtliche eingegangenen Einwendungen wurden analysiert und beurteilt. Mit Beschluss vom 14. Mai 2025 entschied der Gemeinderat, auf drei dieser zwölf Einwendungsschreiben teilweise einzugehen und deren Forderungen in die Vorlage aufzunehmen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. Juli 2025 stufte das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich unter Voraussetzung bestimmter Anpassungen die Teilrevision der Nutzungsplanung als genehmigungsfähig ein. Sämtliche Anpassungen wurden analysiert und beurteilt. Mit dem Beschluss vom 20. August 2025 verabschiedete der Gemeinderat die angepasste Vorlage.

Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung im Überblick

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Anpassung an den Regionalen Richtplan vom 15. März 2023: Die Umzonung der aus dem regionalen Richtplan gestrichenen Erholungszone (Verzicht auf Golfplatz) in eine kantonale Landwirtschaftszone ist schlussendlich vorgesehen. Eine direkte Umzonung kann jedoch nicht in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden, da die kantonalen Nutzungszonen durch das 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.

Anpassung an den Regionalen Richtplan vom 15. März 2023: Die Parzelle Kat. Nr. 1494 mit einer bestehenden Tennisanlage in der aus dem regionalen Richtplan gestrichenen Erholungszone wird in eine Erholungszone Tennis umgezont, damit die Zonenkonformität gewahrt wird.

Anpassung an den Kantonalen Richtplan vom 11. März 2024: Die Anpassung umfasst die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Klinik-Areal der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg, welche aus der kantonalen 'Fachübergreifenden Gebietsplanung für die Kliniken im Gebiet Lengg' folgt.

Festsetzung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 1. Januar 2021: Die Gemeinden sind verpflichtet, den Umgang mit der kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO festzulegen.

Die Gemeinde Zollikon beantragt mit Art. 35 BZO den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen, da sie mit der Grundstückgewinnsteuer konkurrieren würde. Eine bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten gewinnmindernd angerechnet werden. Der Nachteil der Mehrwertabgabe besteht darin, dass diese Einnahmen in einen zweckgebundenen kommunalen Fonds fliessen müssten. Im Gegensatz zur Grundstückgewinnsteuer könnten diese Mittel ausschliesslich für raumplanerische Aufwertungsmassnahmen verwendet werden. Zudem würde die Verwaltung des Fonds zusätzlichen administrativen Aufwand verursachen.

Anpassung an die PBG-Revision vom 1. März 2017: Die Anpassung umfasst die Übernahme der Baubegriffe und Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe des Kantons Zürich sowie die dazugehörigen Revisionen der Allgemeinen Bauverordnung und der Besonderen Bauverordnung II.

Mit der Anpassung an das übergeordnete Recht bzw. an die harmonisierten Baurechtsbegriffe und deren Messweisen werden die bestehenden Verhältnisse in die neuen Begrifflichkeiten überführt. Der Status Quo der primären Bauvorschriften wird also, soweit dies die neuen Baubegriffe zulassen, mit der vorliegenden Revision erhalten bleiben.

Folgende Begriffe sind in der heutigen BZO vorhanden und müssen angepasst werden:

Neuer Begriff	Alter Begriff
Massgebendes Terrain	Gewachsener Boden
Kleinbauten, Anbauten	Besonderes Gebäude
Unterirdische Bauten	Unterirdische Gebäude
Unterniveaubauten	Unterirdische Gebäude
Vorspringende Gebäudeteile	Vorsprünge
Gebäudebreite	nicht vorhanden
Fassadenhöhe	Gebäudehöhe
Giebelseitige Fassadenhöhe	Firsthöhe

Für einen detaillierteren Beschrieb sämtlicher Änderungen wird auf den im Anhang aufgeführten Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nach Art. 47 RPV hingewiesen.

Anpassung an die PBG-Revision vom 1. Dezember 2024: Erste Umsetzungsschwerpunkte auf kommunaler Ebene zu der neu eingeführten Gesetzesgrundlage der klimaangepassten Siedlungsentwicklung wurden definiert sowie Verankerung der Naturgefahren und des Objektschutzes. Im Besonderen sollen erste Grundsätze zur Ökologischen Vielfalt festgesetzt werden.

Schaffung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Masterplans Areal Diakoniewerk Neumünster gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 2024: Aufgrund des vom Gemeinderat verabschiedeten Masterplans Areal Diakoniewerk Neumünster wird eine Erhöhung der Baumassenziffer in der Zone für öffentliche Bauten im Spitalareal Zollikerberg sowie Umzonungen der westlich des Spitalareals gelegenen Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone in eine Zentrumszone mit einem vorgeschriebenen minimalen Gewerbeanteil festgesetzt.

Schaffung einer Regelung zu Mobilitätskonzepten: Um den unterschiedlichen Bedürfnissen, insbesondere bei grösseren Projekten und bei Master- sowie Gestaltungsplänen, gerecht zu werden, ist die Einführung eines Gesetzesartikels zur Regelung von Mobilitätskonzepten zur projektbezogenen Anpassung von Autoabstellplätzen vorgesehen.

Anpassung an Veränderungen in der Rechtsprechung: Es erfolgt eine Präzisierung der Definition der Wohnnutzung in den Wohnzonen im Zusammenhang mit kommerziellen Plattformen.

Technische Bereinigungen im Zonenplan: Der Zonenplan wird zudem aufgrund des durch die Baudirektion des Kantons Zürichs festgesetzten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen technisch bereinigt. Im Zonenplan werden verschiedene Kleinstflächen ausserhalb der Bauzone den angrenzenden Zonen zugewiesen.

Empfehlung

Die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung entspricht den übergeordneten Gesetzesgrundlagen. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Empfehlung Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Teilrevidierte Bau- und Zonenordnung vom 20. August 2025
- Teilrevidierter Zonenplan vom 20. August 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. August 2025
- kommentierte synoptische Darstellung
- Protokollauszug Gemeinderat vom 11. Dezember 2024 (GR 2024-245)
- Protokollauszug Gemeinderat vom 14. Mai 2025 (GR 2025-92)
- Protokollauszug Gemeinderat vom 20. August 2025 (GR 2025-155)

Im Interesse einer geordneten Versammlungsführung wird darum gebeten, allfällige Änderungsanträge bereits im Voraus, bis spätestens am 19. November 2025, der Bauabteilung zuzustellen.

Zollikon, Oktober 2025

Gemeinderat Zollikon