



Gemeinde Zollikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Anpassung an das übergeordnete Recht

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:
Gemeinde Zollikon
Bauabteilung

Titelbild:
Gemeinde Zollikon

Gemeinde Zollikon
Bauabteilung
Bergstrasse 20
8702 Zollikon
T +41 395 34 00

www.zollikon.ch
bau@zollikon.ch

Zollikon, 20. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	6
1.1	Übersicht der geänderten und neuen BZO-Dokumente	6
2	Ausgangslage	7
2.1	Anlass der BZO-Teilrevision	7
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	7
2.3	Weitere raumplanerische Massnahmen	8
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	9
3.1	Anpassung an den Regionalen Richtplan vom 15. März 2023	9
3.2	Anpassung an den Kantonalen Richtplan vom 11. März 2024	10
3.3	Verzicht auf eine Abgabe von Planungsmehrwerten	13
3.4	Anpassung an die PBG-Revision 'Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen'	14
3.5	Anpassung an die PBG-Revision 'Klimaangepasste Siedlungsentwicklung'	22
3.6	Anpassung an den Masterplan Spitalareal Zollikerberg gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 2024	25
3.7	Einführung Mobilitätskonzept	28
3.8	Anpassung an Veränderungen in der Rechtsprechung	29
3.9	Anpassungen im Zonenplan	30
4	Verfahren	31
4.1	Öffentliche Auflage	31
4.2	Kantonale Vorprüfung	31
4.3	Überarbeitung	31
4.4	Festsetzung Gemeindeversammlung	31
4.5	Weiteres Verfahren	31

Abkürzungsverzeichnis

§	Paragraf
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ARE	Amt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
ABV	Allgemeine Bauverordnung (Kanton Zürich)
BBV II	Besondere Bauverordnung II (Kanton Zürich)
BZO	Bau- und Zonenordnung (Gemeinde Zollikon)
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
GR	Gemeinderatsbeschluss
HEV	Hauseigentümerverband
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
lit.	littera (Buchstabe)
ÖREB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
nABV	teilrevidierte Allgemeine Bauverordnung
nPGB	teilrevidiertes Planungs- und Baugesetz
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Zürich)
PP-VO	Parkplatzverordnung
revBZO	revidierte Bau- und Zonenordnung (Gemeinde Zollikon)
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
UB	Unterirdische Bauten
UNB	Unterniveaubauten
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel

Grundlagenverzeichnis

Rechtstexte

Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand am 1. Januar 2019	SR 700
Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, Stand am 1. Juli 2022	SR 700.1
Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, Stand 1. Januar 2025	700.1
Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977, Stand 1. Januar 2025	700.2
Besondere Bauverordnung II (BBV II) vom 26. August 1981, Stand 14. Mai 2019	700.22
Bauverfahrensverordnung (BVV) vom 3. Dezember 1997, Stand 1. Januar 2025	700.6
Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. Juni 1996, Stand 5. April 2013	5.02
Teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (revBZO) vom 11. Dezember 2024	

Pläne

Regionaler Richtplan Region Pfannenstil vom 15. März 2023

Kantonaler Richtplan vom 11. März 2024

Kommunaler Gesamtplan vom 1. Juni 1983

Kommunaler Verkehrsplan vom 1. Juni 1983

Kommunaler Versorgungsplan vom 1. Juni 1983

Kommunaler Zonenplan vom 26. Juni 1996, Stand 31. Oktober 2012

Teilrevidierter Zonenplan Teil Dorf vom 11. Dezember 2024, Stand März 2025

Teilrevidierter Zonenplan Teil Zollikerberg vom 11. Dezember 2024, Stand März 2025

Masterplan Areal Diakoniewerk Neumünster Zollikerberg vom 23. Oktober 2024

Leitfäden

Baudirektion Kanton Zürich (2017): Harmonisierung der Baubegriffe. Leitfaden. S. 1 – 49.

Baudirektion Kanton Zürich: Umsetzungshilfe 'Klimaangepasste Siedlungsentwicklung'
www.zh.ch/planen-bauen/raumplanung

Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG (2021): Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich. Gegenüberstellung der Änderungen. Werkbuch 2. S. 1 -64.

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

1.1 Übersicht der geänderten und neuen BZO-Dokumente

- Bau- und Zonenordnung vom 20. August 2025
- Zonenplan vom 20. August 2025

2 Ausgangslage

2.1 Anlass der BZO-Teilrevision

In den letzten Jahren haben sich die übergeordneten rechtlichen sowie planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen stark verändert. Der vorliegende Bericht erläutert die die Anpassung an den Kantonalen Richtplan vom 11. März 2024 und die daraus folgende Planung für das kantonale Entwicklungsgebiet Lengg (Anpassung an Areal Schweizerische Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg), die Anpassung an den Regionalen Richtplan (Gesamtrevision vom 15. März 2023), die Anpassung an die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Harmonisierung der Baurechtsbegriffe sowie die dazugehörige Revisionen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) und die Anpassung an die PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Die Vorgaben dieser Gesetze und Planungsinstrumente müssen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) umgesetzt werden. Darüber hinaus wird mit vorliegender Revision die für den Masterplan für Spitalareal Zollikerberg vom 23. Oktober 2024 notwendigen Anpassungen implementiert und auf die Veränderungen der Rechtsprechung reagiert. Ausserdem müssen bezüglich der Einführung einer Mehrwertabgabe gemäss kantonalem Mehrwertabgabegesetz die gesetzlichen Bestimmungen erlassen werden.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Bau- und Zonenordnung in einem ersten Schritt an die Veränderungen des übergeordneten Rechts anzupassen und die übergeordnete Planung so punktuell zu berücksichtigen.

Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zollikon stammt aus dem Jahr 1996. Die Gemeindeversammlung hat in der Folge sieben Teilrevisionen aus den Jahren 2003, 2006, 2007, 2009, 2011, 2013, 2023 verabschiedet sowie drei Gestaltungspläne erlassen. Eine Gesamtrevision der BZO hat die Gemeindeversammlung im Jahr 2005 an den Gemeinderat zurückgewiesen, insbesondere mit dem Anliegen die Gesamtrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) abzuwarten.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

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

- Die Anpassung an den Regionalen Richtplan vom 15. März 2023:
Umzonung der Erholungszone in eine kantonale Landwirtschaftszone zwischen Unterhueb und Oberhueb/Grenze zu Zumikon (Verzicht auf Golfplatz)
- Die Anpassung an den Kantonalen Richtplan vom 11. März 2024:
Gestaltungsplanpflicht für das Klinik-Areal der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg, welche aus der kantonalen 'Fachübergreifender Gebietsplanung für die Kliniken im Gebiet Lengg' folgt
- Bestimmungen zur Mehrwertabgabe gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 1. Januar 2021

- Die Anpassung an die PBG-Revision:
Übernahme der Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich sowie die dazugehörigen Revisionen der Allgemeinen Bauverordnung und der Besonderen Bauverordnung II
- Die Anpassung an die PBG-Revision:
Umsetzung der Klimaangepassten Siedlungsentwicklung
- Verankerung der Naturgefahren und Objektschutz:
Umsetzung der Klimaangepassten Siedlungsentwicklung

Ziel ist es die vorgeschriebenen Änderungen aus dem übergeordneten Recht auf kommunaler Ebene umzusetzen und Klarheit in der Gesetzesanwendung zu schaffen.

Im Weiteren werden folgende Änderungen vorgesehen:

- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Masterplans Spitalareal Zollikerberg gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 2024:
Erhöhung der Baumassenziffer in der Zone für öffentliche Bauten im Spitalareal Zollikerberg sowie Umzonungen der westlich des Spitalareals gelegenen Wohnzone und Wohn- und Gewerbezone in eine Zentrumszone
- Einführung eines Gesetzesartikels zur Regelung von Mobilitätskonzepten
- Die Anpassung an Veränderungen in der Rechtsprechung:
Präzisierung der Definition der Wohnnutzung in den Wohnzonen im Zusammenhang mit kommerziellen Plattformen
- Untergeordnete Bereinigungen im Zonenplan

2.3 Weitere raumplanerische Massnahmen

Die geltende Bau- und Zonenordnung setzt den kommunalen Gesamtplan (Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Versorgungsrichtplan) vom 1. Juni 1983 um. Dabei sind der Siedlungs- und Landschaftsrichtplan jedoch undifferenziert. Sie unterscheiden nur Wohnzonen, historische Kerne und Zonen mit Gewerbeerleichterung. Der Verkehrsplan zeichnet die bestehenden Verkehrswege auf und nennt als Grundsatz das Vermeiden von Durchgangsverkehr in Quartieren. Der Versorgungsplan enthält die damals wichtigsten Hauptleitungen.

Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden in einem nachfolgenden, zweiten Schritt zeitnah einen kommunalen Richtplan (Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs und Versorgungsrichtplan) zu erarbeiten, insbesondere auch eine Überprüfung der Nutzungsreserven und der im Richtplan definierten Verdichtung vorzunehmen, sowie die aktuellen Wünsche und Bedürfnisse der heutigen Bevölkerung zu prüfen, aufzunehmen und abzubilden.

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Anpassung an den Regionalen Richtplan vom 15. März 2023

Im Regionalen Richtplan ist die Erholungszone für einen Golfplatz im Gebiet Unterhub nicht mehr vorgesehen. Dieses Gebiet stellt aus Sicht der Gemeinde einen sehr wichtigen Raum für die Betreibung von Landwirtschaft dar. Ausserdem handelt es bei dieser Fläche im regionalen wie kantonalen Richtplan (siehe Abb. 1) um ausgewiesene Fruchtfolgeflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Aus diesen Gründen soll dieser Bereich der ehemaligen Erholungszone schlussendlich als kantonale Landwirtschaftszone ausgewiesen werden.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe können so weitergeführt werden.

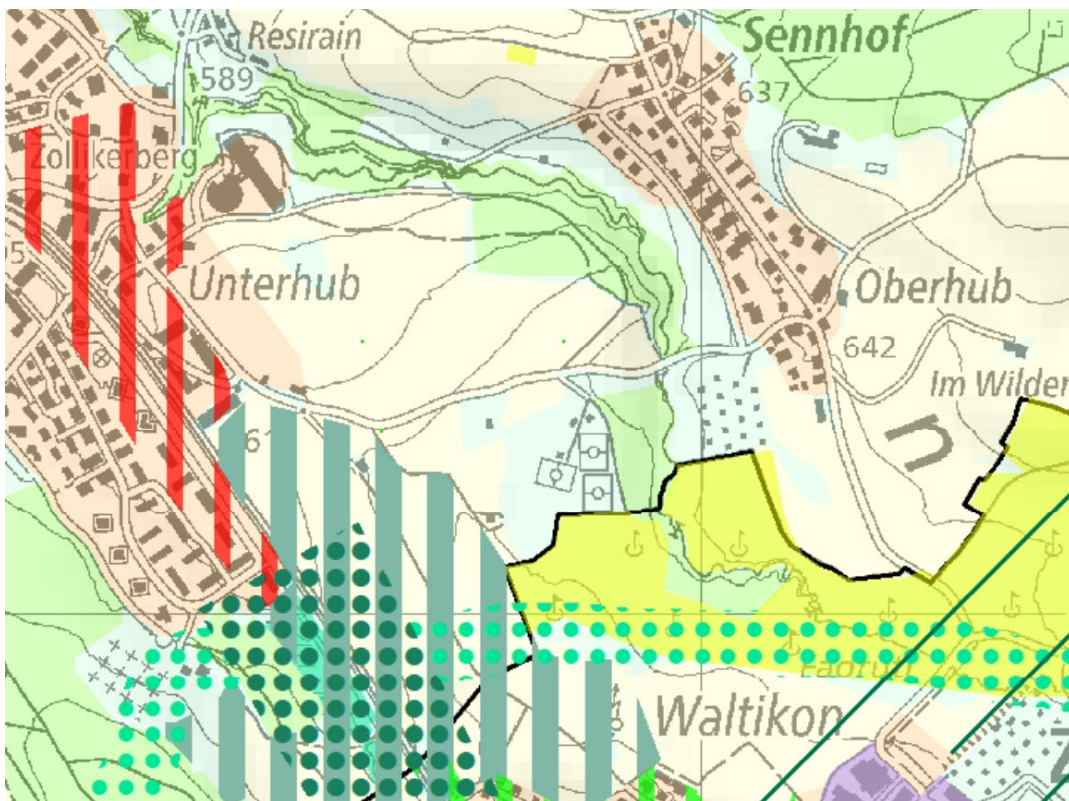
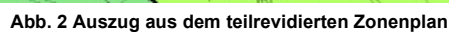


Abb. 1 Auszug aus dem regionalen Richtplan mit Fokus auf Teilgebiet Unterhub

Diese Anpassung kann jedoch nicht direkt durch das kommunale Organ bestimmt werden, da die kantonalen Nutzungszonen durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) festgesetzt werden müssen. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet in einem ersten Schritt als 'Nicht zoniert' deklariert wird, um den Vorgaben des Richtplans zu entsprechen, schlussendlich jedoch in eine kantonale Landwirtschaftszone umgezont wird.

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.



Die Lengg liegt am östlichen Stadtrand von Zürich in den Quartieren Hirslanden und Riesbach und grenzt an die Gemeinde Zollikon. Das Gebiet ist ein wichtiger Standort für

verschiedene Gesundheits- und Forschungseinrichtungen, ein beliebtes Erholungsgebiet für die Bevölkerung sowie Standort eines der beiden Seewasserwerke der Stadt Zürich. Im Gebietsmanagement Lengg wird vorgesehen, die verschiedenen Interessen und Synergien aufeinander abzustimmen, um das Gebiet gesamtheitlich entwickeln zu können.

Im Auftrag der Gesundheits- und der Bildungsdirektion wurde unter der Federführung des Amts für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion des Kantons Zürich im Jahr 2014 die Gebietsplanung gestartet. Das ARE wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren – wie auch der Gemeinde Zollikon - auf der Basis einer Testplanung einen Masterplan mit einem Zeithorizont bis 2040 zu erarbeiten. Dieser beinhaltet eine Entwicklungsperspektive, die Grundsätze der räumlichen Entwicklung und die Schritte zu deren Umsetzung. Der Masterplan bildete die Grundlage für die Teilrevision des kantonalen Richtplans und ist die Basis für die Anpassung weiterer Planungsinstrumente und für Bauprojekte.

Die Teilrevision des Richtplanes (siehe Abb. 3) des Kantons Zürich wurde am 11. März 2024 vom Bund genehmigt und ist rechtskräftig.

Da das Gebiet der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg nicht nur auf dem Boden der Stadt Zürich zu liegen kommt, sondern bis auf das Gemeindegebiet von Zollikon reicht, ist es folgerichtig und entspricht auch einer Forderung der kantonalen Baudirektion, dass



Abb. 3 Auszug aus dem kantonalen Richtplan mit Fokus auf das Teilgebiet Lengg

das Areal der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg auf dem Gebiet der Gemeinde Zollikon (ebenso wie der grössere Teil des Areals auf dem Gebiet der Stadt Zürich) einer Gestaltungsplanpflicht zugewiesen wird. Der Zweck des Gestaltungsplans gemäss Art. 1 Abs. 3^{bis} revBZO (siehe Abb. 4) entspricht einer kurzen Zusammenfassung der bisherigen Planungen:

"Der Gestaltungsplan Schweizerische Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg stellt sicher, dass die kantonale Gebietsplanung zur Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandortes Lengg auf Ebene Nutzungsplanung 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 schutzwürdiger Bauten und die Schaffung 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".

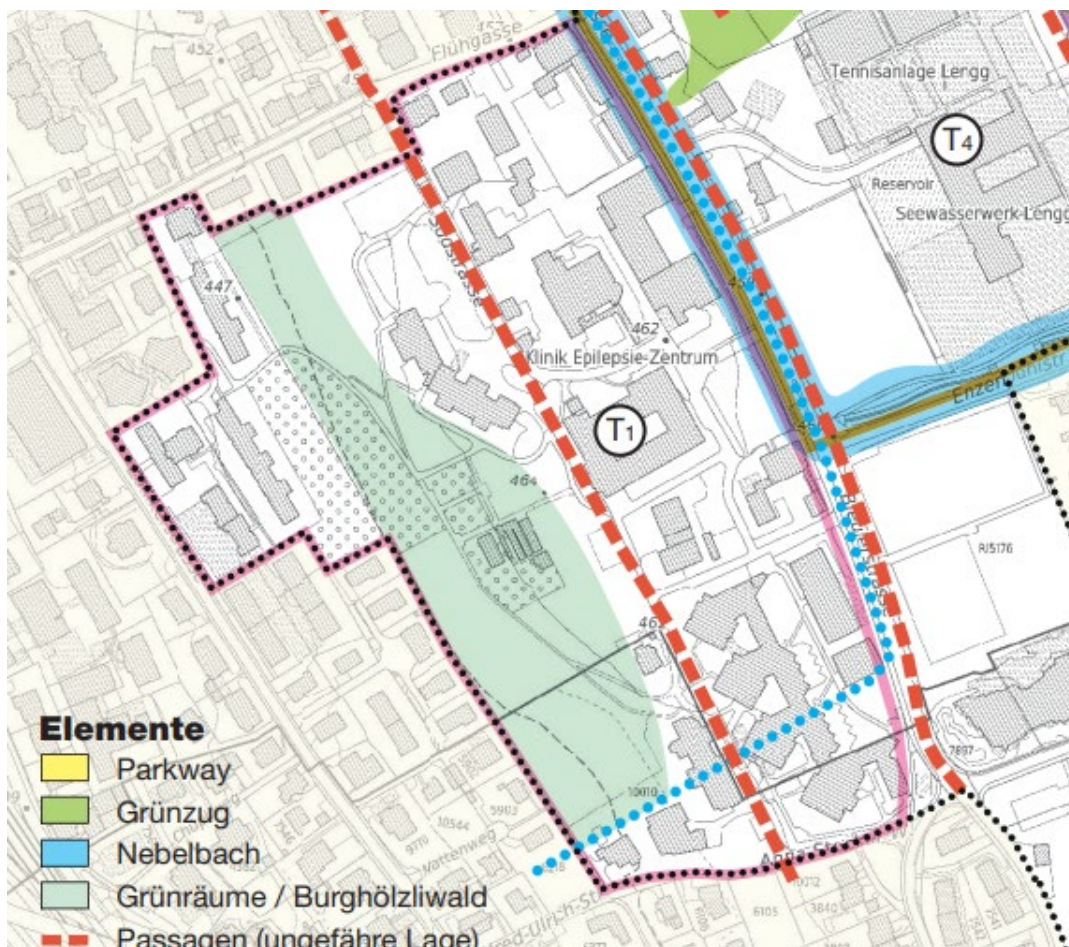


Abb. 4 Auszug aus dem kantonalen Richtplan mit Fokus auf das Teilgebiet Epilepsie-Klinik

3.3 Verzicht auf die Abschöpfung von Planungsmehrwerten (Artikel 36 Mehrwertabgabe revBZO)

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz sieht vor, dass auf kommunaler Ebene ein Teil des Mehrwerts, welcher durch Um- bzw. Aufzonung entsteht, über eine Abgabe in einen Fonds fliessen kann. Das heisst, wenn ein Grundstück beispielsweise aus der Industriezone in eine Wohnzone überführt wird oder wenn ein Grundstück in der Wohnzone eine höhere Nutzung erhalten soll, die Gemeinde einen Teil des Mehrwerts abschöpfen kann. Ferner ist dabei zu beachten, dass Einzonungen unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallen.

Für die Abschöpfung des Mehrwertausgleichs sind folgende Steuerungselemente relevant:

- Die Grösse der Freifläche, die von der Gemeinde festgelegt werden kann, kann zwischen 1'200 bis 2'000 m² liegen. Für Grundstücke, welche kleiner als diese Fläche sind, muss die Eigentümerschaft keinen Mehrwertausgleich leisten, falls der Mehrwert kleiner als CHF 250'000.- ist. Je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke werden vom Mehrwertausgleich erfasst.
- Die Höhe des Mehrwertabgabesatzes kann auf 0 bis 40 % festgelegt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000.- reduzierten Mehrwert. Je höher der Abgabesatz festgelegt wird, desto mehr Mittel stehen für den kommunalen Ausgleich zur Verfügung.
- Die Abgaben fliessen in einen kommunalen Fonds und stehen anschliessend zur Verfügung um den öffentlichen Raum zu gestalten, wie z.B. Gestaltung von Parks und Grünanlagen, die Erstellung von sozialen Infrastrukturen etc.

3.3.1 Begründung für den Verzicht einer Mehrwertabgabe

Falls eine Gemeinde sich für die Einführung des Mehrwertausgleichs entscheidet, muss sie sich anschliessend über die Höhe des Abgabesatzes, die Grösse der Freifläche und die Verwendung der Erträge einigen. Der Mehrwertausgleich muss vor dem Vollzug in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde, jedoch spätestens bis am 1. März 2025, geregelt sein.

Verzichtet eine Gemeinde auf den Mehrwertausgleich, so kann das die Gemeindeverwaltung entlasten. Zudem kann so die Standortattraktivität der Gemeinde gesteigert werden, da Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über den gesamten Planungsmehrwert verfügen können.

Gemäss dem Hauseigentümerverband (HEV) basiert die Bemessung eines planerischen Mehrwertes auf einer rein fiktiven Grundlage. Der tatsächlich generierte Mehrwert zeigt sich erst bei der Veräusserung eines Grundstücks. Die Mehrwertabgabe knüpft somit an einen Gewinn an, der noch nicht realisiert wurde. Einen Sachverhalt, der auf Schätzungen beruht, klar zu regeln, kann Schwierigkeiten bereiten.

Ausserdem schöpft die Steuerverordnung den Mehrwert bereits ab. Wird Bauland eingezont, bezahlen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dadurch höhere Vermögenssteuern, da der Grundbesitz von der Steuerbehörde als wertvoller eingeschätzt wird. Bei einem

späteren Verkauf unterliegt das Grundstück der Grundstückgewinnsteuer und der Mehrwert wird ein weiteres Mal besteuert.

Eine Mehrwertabgabe könnte preistreibend wirken. Die Mehrwertabgabe führt gemäss dem Hauseigentümerverband zu einem Schub bei den Bodenpreisen. Die Abgabe würde allenfalls teilweise auf die Käufer und letztlich auf die Mieter abgewälzt.

Eine Mehrwertabgabe könnte sich als negativer Standortfaktor entpuppen und folglich Investoren fernhalten. Dies könnte sich negativ auf die Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde oder Region auswirken. Zudem würden dadurch wichtige Steuereinnahmen entfallen.

Deshalb wird auf die Einführung einer Mehrwertabgabe verzichtet.

3.4 Anpassung an die PBG-Revision 'Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen'

3.4.1 Ausgangslage

Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Bauverfahrensverordnung (BVV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in Bezug auf die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen ist am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die vorgenommenen Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn die Bau- und Zonenordnung entsprechend angepasst wurde. Grundsätzlich hätten die Gemeinden für eine ebensolche Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnungen gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG bis am 28. Februar 2025 Zeit gehabt. Zurzeit steht die zuständige Kantonsratskommission in Beratung, ob die Frist verlängert werden soll. Der entsprechende Entscheid steht noch aus.

Die Baubehörde sowie die Architektinnen und Architekten werden sich im Bewilligungsalltag mit den harmonisierten Baurechtsbegriffen auseinandersetzen müssen. Weil solche formellen Veränderungen nicht dazu führen sollten, dass auf Gemeindeebene ein anderes (vielleicht gar nicht gewünschtes) Ortsbild entsteht, wurden die bestehenden Verhältnisse in die neuen Begrifflichkeiten überführt, also auf die örtlichen Verhältnisse und die bisherigen Regelungen abgestimmt. Der Status Quo der primären Bauvorschriften wird also, soweit dies die neuen Baubegriffe zulassen, mit der vorliegenden Revision erhalten.

3.4.2 Gegenüberstellung der neuen und alten Begriffe

Es wurden 29 formelle Baubegriffe definiert und übernommen, welche nun soweit vorhanden ihren Eingang in die Teilrevision der BZO finden. Folgende Begriffe sind in der heutigen BZO vorhanden und müssen angepasst werden:

neuer Begriff

Massgebendes Terrain
Kleinbauten, Anbauten
Unterirdische Bauten
Unterniveaubauten

alter Begriff

Gewachsener Boden
Besonderes Gebäude
Unterirdische Gebäude
Unterirdische Gebäude

Vorspringende Gebäudeteile	Vorsprünge
Gebäudebreite	nicht vorhanden
Fassadenhöhe	Gebäudehöhe
Giebelseitige Fassadenhöhe	Firsthöhe

3.4.3 Erläuterungen zu Anpassungen in revBZO

3.4.3.1 Erläuterungen zum Begriff 'Massgebendes Terrain'

Gesetzliche Grundlage

§ 5 nABV

- Abs. 1: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- Abs. 2: Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Auswirkungen

- Formell: Ersatz des Begriffs 'gewachsener Boden' durch 'massgebendes Terrain'.
- Materiell: Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

Anpassungen in Teilrevision BZO

- Artikel 9 revBZO: Umgebungsgestaltung
- Artikel 30^{bis} revBZO: Abgrabungen

Umsetzung

Angesichts der Schwierigkeiten bei der Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs hat die kantonale Baudirektion im März 2021 zwei Vorschläge zur Klärung des neuen Begriffs in die öffentliche Vernehmlassung gegeben. Variante 1 sieht vor, dass auf den bestehenden Geländeverlauf abzustellen ist, wenn die Abklärungen zur Herleitung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs erfolglos geblieben sind. Variante 2 sieht vor, dass das massgebende Terrain weitgehend nach den Bestimmungen des vormaligen gewachsenen Bodens definiert wird. Ob und wann eine entsprechende Anpassung der Gesetzesbestimmungen in Kraft tritt, lässt sich noch nicht abschätzen.

3.4.3.2 Erläuterungen zum Begriff 'Kleinbauten, Anbauten'

Gesetzliche Grundlage

§ 2a nABV

- Abs. 1: Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

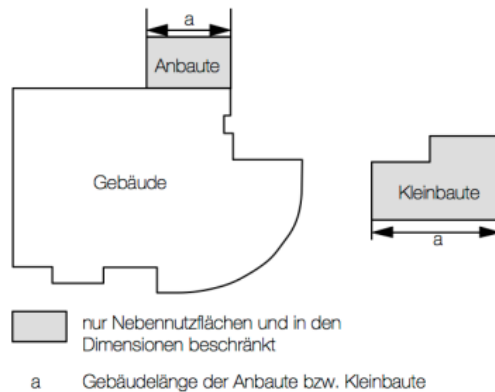


Abb. 5 Auszug aus dem Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen von Suter von Känel Wild, S. 13

Auswirkungen

Formell: Ersatz des Begriffs 'Besondere Gebäude' durch 'Kleinbauten und Anbauten'.

Materiell: Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

Anpassungen in Teilrevision BZO

- Artikel 7 revBZO: Dachgestaltung
- Artikel 11 revBZO: Grundmasse (Zentrumszone)
- Artikel 15 revBZO: Grundmasse (Wohnzonen)
- Artikel 15^{bis} revBZO: Baumasse Kleinbauten/Anbauten (Wohnzonen)
- Artikel 23 revBZO: Massvorschriften (Zone für öffentliche Bauten)
- Artikel 31 revBZO: Kleinbauten und Anbauten (Ergänzende Vorschriften)

Umsetzung

Klein- und Anbauten dürfen neu nur über Nebennutzflächen verfügen. Als Nebennutzflächen gelten: Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume. Eine Grundfläche von 50 m² darf nicht überschritten werden. Ausserdem dürfen sie über eine Gesamthöhe von 4 m bei Flachdächern bzw. 5 m bei Schrägdächern verfügen.

3.4.3.3 Erläuterungen zu Bauteilen gemäss § 13 Abs. 2 ABV

Gesetzliche Grundlage

§ 13 nABV

- Abs. 2: Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Auswirkungen

- Formell: Keine Änderung an der BZO erforderlich.
- Materiell: Die neue Regelung führt dazu, dass mit derselben zonengemässen Grundziffer tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen als bisher erstellt werden kann.

Anpassungen in Teilrevision BZO

- Keine Änderungen an der BZO erforderlich

3.4.3.4 Erläuterungen zum Begriff 'Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten'

Gesetzliche Grundlage

§ 2b nABV

- Unterirdische Bauten (UB) sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

§ 2c nABV

- Unterniveaubauten (UNB) sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0.50 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

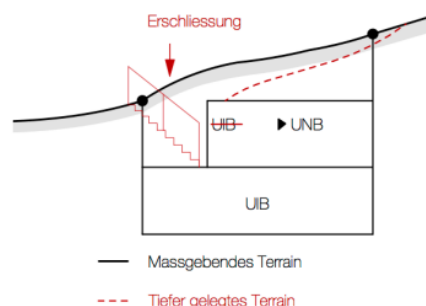


Abb. 6 Auszug aus dem Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen von Suter von Känel Wild, S. 17

Auswirkungen

- Formell: Ersatz des Begriffs 'Unterirdische Gebäude' durch 'Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten'.
- Materiell: Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

Anpassungen in Teilrevision BZO

- Artikel 33 revBZO: Abstände von Strassen und Wegen

Umsetzung

In Artikel 33 revBZO werden die Abstandsverhältnisse von Unterirdischen Bauten wie auch Unterniveaubauten gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien weiterhin mit 3.50 m geregelt.

3.4.3.5 Erläuterungen zum Begriff 'Gebäudebreite'

Gesetzliche Grundlage

§ 28 nABV

- Abs. 1: Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- Abs. 2: Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- Abs. 3: Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

Auswirkungen

- Formell: Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- Materiell: Gebäude können mit der gelockerten Regelung für vorspringende Gebäudeteile (die nicht zur Gebäudelänge zählen) visuell bis zu 2 m breiter wirken (vgl. vorspringende Gebäudeteile).

Anpassungen in Teilrevision BZO

- Artikel 15 revBZO: Grundmasse (Wohnzonen)

Umsetzung

Die Messweise der Gebäudeseiten wird mittels dem neuen Begriff 'Gebäudebreite' ergänzt und angewandt.

3.4.3.6 Erläuterungen zum Begriff 'Fassadenhöhe'

Gesetzliche Grundlage

§ 278 nPBG

- Abs. 1: Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- Abs. 2: Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Auswirkungen

- Formell: Ersatz des Begriffs 'Gebäudehöhe' durch 'Fassadenhöhe'.
- Materiell: Bei einer eins-zu-eins-Übernahme der bisherigen Masse für die Gebäudehöhen können Gebäude aufgrund der geänderten Messweise etwas höher werden als bisher.

Anpassungen in Teilrevision BZO

- Artikel 11 revBZO: Grundmasse (Zentrumszone)
- Artikel 15 revBZO: Grundmasse (Wohnzonen)
- Artikel 16 revBZO: Giebelseitige Fassadenhöhe
- Artikel 23 revBZO: Massvorschriften (Zone für öffentliche Bauten)
- Artikel 23^{ter} revBZO: Massvorschriften (Erholungszone)

Umsetzung

Zurzeit soll der neue Begriff der Fassadenhöhe den alten Begriff der Gebäudehöhe ersetzen, obwohl sich die Messweisen leicht ändern.

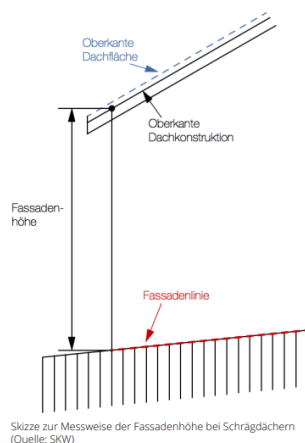


Abb. 8 Auszug aus dem Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen von Suter von Känel Wild, S. 37

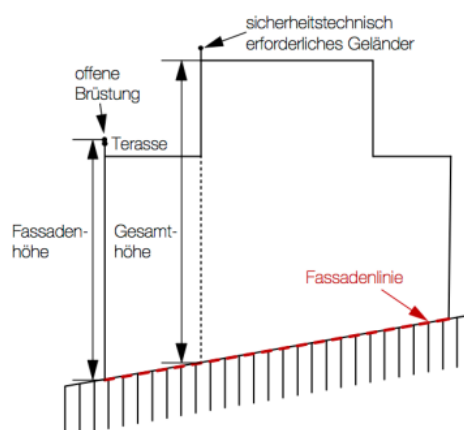


Abb. 9 Auszug aus dem Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen von Suter von Känel Wild, S. 36

3.4.3.7 Erläuterungen zum Zuschlag zu 'Giebelseitige Fassadenhöhe'

Gesetzliche Grundlage

§ 280 nPBG

- Abs. 1: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Auswirkungen

- Formell: Ersatz des Begriffs 'Firsthöhe' durch 'Zuschlag der giebelseitigen Fassadenhöhe'.
- Materiell: Überprüfung der Fassadenhöhen.

Anpassungen in Teilrevision BZO

- Artikel 15 revBZO: Grundmasse (Wohnzone)
- Artikel 16 revBZO: Giebelseitige Fassadenhöhe (Wohnzonen)

Umsetzung

Die Fassadenhöhe wird grundsätzlich sowohl trauf- als auch giebelseitig gemessen. Bei Bauten mit Schrägdächern gilt für die Giebelseite die Erhöhung nach § 280 Abs. 1 nPBG. Ansonsten gilt die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber 7 m. Diese Erhöhung entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht. Die revBZO muss nur eine Regelung enthalten, wenn die Firsthöhe tiefer als 7 m sein soll. Die bisher geltende Regelung soll in den betroffenen Zonen übernommen werden (Zonen W 1.25, W 1.35, W 1.60, W 1.75, W 2.10). Der Begriff Firsthöhe muss ersetzt werden durch den Begriff 'Erhöhung der giebelseitigen Fassadenhöhe'.

Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen somit um 3.30 m (§ 280 Abs. 2 PBG). Diese Regelung kann übernommen werden.

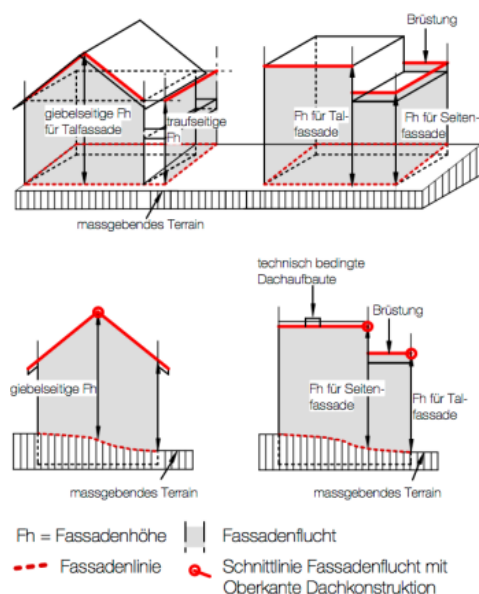


Abb. 10 Auszug aus dem Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen von Suter von Känel Wild, S. 36

3.5 Anpassung an die PBG-Revision 'Klimaangepasste Siedlungsentwicklung'

Die PBG-Revision 'Klimaangepasste Siedlungsentwicklung' wurde per 1. Dezember 2024 in Kraft gesetzt. Für den Vollzug ist im Besonderen § 238a PBG wesentlich. Dieser definiert neue Anforderungen an die Begrünung des Aussenraums, welche im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden. Weitere Bestimmungen, unter anderem zum Erhalt von Bäumen, zu Dachbegrünungen oder zur Regelung der Stellung von Bauten zur Sicherung von Kaltluftströmen, können von den Gemeinden bei Bedarf in die kommunale Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.

Die Biodiversität spielt bei der Anpassung an den Klimawandel eine wesentliche Rolle, weshalb die Sicherung ökologischer Werte in die neuen Rechtsgrundlagen eingeflossen ist. Artenreiche Flächen sind besonders widerstandsfähig, da die Vielfalt an heimischen Pflanzen und Tieren das Ökosystem stabiler und robuster macht. Dadurch kann der positive Effekt der Begrünung auf das Lokalklima längerfristig gesichert werden.



Abb. 12 Darstellung der bisherigen und neuen Regelungen bezgl. klimaangepasster Siedlungsentwicklung

3.5.1 Erläuterungen zu Anpassungen an die klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

§ 238a nPBG

- Abs. 1 Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- Abs. 2 Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- Abs. 3 Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und

ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

- Abs. 4 Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- Abs. 5 Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auswirkungen

- Formell: Aufnahme von Gebäudelängen über alle Wohn und Wohn- und Gewerbezone sowie auch Konkretisierung der Gestaltung des Gebäudeumschwungs.
- Materiell: Bestehende Gebäudelängen werden auf die dichteren Zonengebiete ausgeweitet und die ökologische Vielfalt, die Ersatzpflanzung von Bäumen mit hohem Wuchs sowie die Begrünung der nicht begehbaren Flachdachanteile wird eingeführt.

Anpassungen in Teilrevision BZO:

- Artikel 15 revBZO: Grundmasse (Wohnzone)
- Artikel 17 revBZO: Gebäudelänge
- Artikel 35 revBZO: Gebäudeumschwung

Umsetzung

Die Abmessungen der Bauten sollen unter Rücksichtnahme auf die lokalen klimatischen Verhältnisse angepasst werden. Zur Aufrechterhaltung von Kaltluftströmungen sind neu auch in den Zonen Längenbeschränkungen einzuführen, bei denen bisher die Gebäudelänge unbeschränkt war. Die zulässigen Längen beruhen auf einer Erhebung der Gebäudelängen in Zollikon. Namentlich sollen mit der Begrenzung der Gebäudelänge die nächtlichen Kaltluftströme, die in heissen Sommern wesentlich zur Wohnqualität beitragen, weiterhin ermöglicht werden. Es sollen mit anderen Worten Barrieren für die Kaltluftströmungen vermieden werden. Mit diesen Bestimmungen soll die Unterbrechung der Luftzirkulation vom und zum See mit Querriegeln verhindert werden.

Im Weiteren sollen die Grundsätze der ökologischen Vielfalt bei der Gestaltung des Gebäudeumschwungs beachtet werden. Bestehende Bäume sollen - wo möglich - erhalten bzw. gleichwertig ersetzt werden.

Ausserdem sollen nicht als begehbare Terrassen genutzte Flachdächer ebenfalls nach ökologischen Kriterien begrünt werden, auch dort wo Solaranlagen installiert werden.

Lokalklima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch städtebauliche Entwicklungen zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen

möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen möglichst frühzeitig zu beachten.

Die prognostizierten künftigen klimatischen Bedingungen sind grundsätzlich in die Überlegungen zur Gemeindeentwicklung eingeflossen. Die Siedlungsdurchgrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspende und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit Hochwasserspitzen zu brechen.

Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

Innerhalb der angekündigten kommunalen Richtplanung sowie der daraus resultierenden Revision der Nutzungsplanung sollen die Massnahmen zur künftigen klimatischen Entwicklung erneut aufgegriffen, diskutiert und noch gezielter und detaillierter entwickelt werden.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden zurzeit in einem separaten Verfahren festgelegt.

Naturgefahren

Gemäss Art. 6 RPG sind Kantone in der Pflicht diejenigen Gebiete zu identifizieren, welche durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kant. Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.

Hochwasserschutz

Nach dem kantonalen Richtplan (Kap. 3.11.3 Gefahren, Massnahmen) ist im Bericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie mit der Nutzungsplanung sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen möglichen Gefahren Rechnung getragen wird. Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 HWSchV). Wenn keine planungsrechtlichen Massnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert: "Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie

Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

3.6 Anpassung an den Masterplan Spitalareal Zollikerberg gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 2024

3.6.1 Ausgangslage

Die Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule (nachfolgend Stiftung genannt) ist Eigentümerin eines Areals im Zollikerberg mit den Betrieben Spital Zollikerberg, Residenz Neumünsterpark (Alterswohnungen), Wohn- und Pflegehaus Magnolia, Kinder-Permanence, Geburtshaus Zollikerberg, Institut Neumünster etc. (nachfolgend Spitalareal genannt). Weiter betreibt die Stiftung in Zürich das Gesundheitszentrum Hottingen und eine Frauen-Permanence.

Die Stiftung bildet einen der bedeutsamsten Arbeitgeber in Zollikon und betreibt ein Gesundheitszentrum von überregionaler Bedeutung. Das Spitalareal weist zurzeit die grössten baulichen Reserven in Zollikon auf. Das Spitalareal verursacht jedoch auch einen enormen Ziel- und Quellverkehr im Ortsteil Zollikerberg. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt unter anderem mit der hindernisfrei zugänglichen Haltestelle 'Spital Zollikerberg' der Forchbahn.

Die Bebauung des Areals folgte ab 1931 (Spitalbau der Gebrüder Pfister) einer inneren Logik ohne räumliche Anbindung an benachbarte Quartiere. Der Ortsteil Zollikerberg wurde erst nach dem zweiten Weltkrieg zum Gegenstand weiterer raumplanerischer Überlegungen, die das Spitalareal jedoch nicht involvierten.

3.6.2 Erarbeitung eines Masterplans

Um das Spitalareal weiter ausbauen zu können, wurde eine städtebauliche Disposition über das gesamte Areal entwickelt, auf dessen Basis ein Masterplan über das gesamte Areal ausgearbeitet wurde.

Gesamthaft basiert der aus den getätigten Untersuchungen resultierende Masterplan von Hosoya Schaefer/Maurus Schifferli/IBV Hüsler auf der städtebaulichen Idee der Erhaltung des Bestands sowie der Erweiterung mit neuen Elementen. Namentlich umfasst der Masterplan folgende Strukturen:

- Erweiterung des Spitals mit einem Neubau neben dem Operationstrakt
- Ergänzung der Grossform des Spitals mit einer Volumetrie im Osten des Areals (Nutzung und Formgebung sind noch zu überarbeiten)
- Schaffung eines neuen Gartens für Demenzkranke
- neue attraktive Fusswegverbindung entlang der Forchbahn, die zum Neuweg führt
- Wohnbauten zwischen dieser Fusswegverbindung und dem bestehenden Diakonissenweg

- Schaffung eines Platzes bei der Forchbahn-Haltestelle Spital Zollikerberg unter Abbruch des ehemaligen Blumenladens
- neue Tiefgarage, erschlossen über die Trichtenhauser Strasse (Eingang unter dem Neubau Gastronomie)
- Neubauten westlich der katholischen Kirche
- Grundsätze zu einem Mobilitätskonzept (Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs, Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs etc.)

Der verabschiedete Masterplan (siehe Abb. 13) gilt als Grundlage für die neue Zonierung des Spitalareals. Ergänzend dazu wird eine verwaltungsrechtliche Vereinbarung notwendig sein, in welcher rechtsverbindlich die beabsichtigten Bauvolumen und städtebaulichen Vorstellungen gemäss Masterplan sowie die Verkehrswerte (Fahrtenmodelle, Fahrtenzahlbeschränkung etc.) festgehalten werden.



Abb. 13 Auszug aus dem Masterplan Entwicklungsplan Areal Diakoniewerk Neumünster Zollikerberg

3.6.3 Erläuterungen zu Massvorschriften

Um die Weiterentwicklung des Spitalareals für eine nachhaltige Zukunft des regionalen Gesundheitsversorgers und Arbeitsgebers zu sichern wird gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Masterplan die Baumassenziffer für die Zone für öffentliche Bauten von 2.7 m³/m² (2.8 m³/m² bei Schrägdach) auf 3.3 m³/m² (3.4 m³/m² bei Schrägdach) erhöht. Die Fassadenhöhe von 13.50 m bleibt bestehen.

Für eine verträgliche Entwicklung des städtebaulichen Zielbilds gemäss Masterplan werden die westlich des Spitalareals gelegene Wohnzone mit mittlerer Dichte (Baumassenziffer 2.4 m^3/m^2 resp. 2.5 m^3/m^2 bei Schrägdach) resp. Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte (Baumassenziffer 2.9 m^3/m^2 resp. 3.0 m^3/m^2 bei Schrägdach) in eine Zentrumszone (Baumassenziffer von 2.7 m^3/m^2 resp. 2.8 m^3/m^2 bei Schrägdach) umgezont. Die Fassadenhöhe in der Zentrumszone beträgt 13.50 m (Wohnzone 11.80 m resp. Wohn- und Gewerbezone 11.80 m).

Die Art. 1 revBZO (Zonen, Lärm-Empfindlichkeitsstufen) sowie Art. 23 revBZO Massvorschriften werden insofern angepasst.

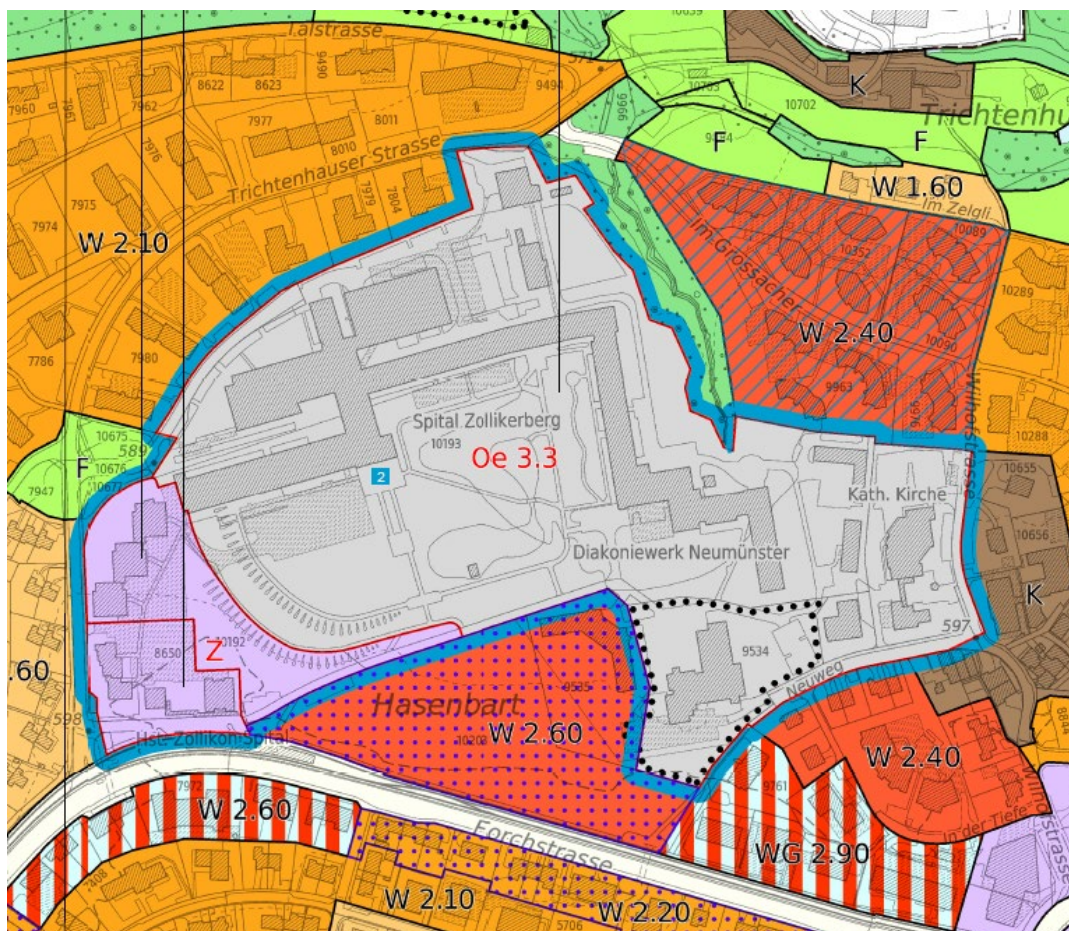


Abb. 14 Auszug aus dem kantonalen Richtplan mit Fokus auf das Spitalareal Zollikerberg

3.6.4 Einführung Gewerbeanteil

Im Kanton Zürich wird in Zentrumszonen ein Gewerbeanteil von 20% vorgeschrieben. Diese Regelung soll die Belebung des öffentlichen Raums, insbesondere durch Erdgeschossnutzungen, fördern. Ausserdem soll dadurch dazu beigetragen werden, dass Zentrumszonen vielfältig und lebendig bleiben

Die Zentrumszonen im Kanton Zürich sind durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Um eine lebendige und attraktive Ortsmitte zu gewährleisten, wird ein Mindestanteil von 20% für Gewerbe vorgeschrieben. Dieser Anteil soll sicherstellen, dass

nicht nur Wohnungen, sondern auch Geschäfte, Dienstleistungen und andere gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen angesiedelt werden.

Es ist wichtig, dass die Gewerbeflächen so gestaltet sind, dass sie zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen, beispielsweise durch ansprechende Schaufenster, einladende Eingänge und eine attraktive Gestaltung der Erdgeschosse.

Durch die Umzonung der im Westen des Spitalareals Zollikerberg gelegenen Gebiete von einer Wohnzone resp. Wohn- und Gewerbezone in eine Zentrumszone ist diese nachhaltig zu sichern indem für diese ein Gewerbeanteil von 20 % festgelegt wird. Der Kanton stützt sich bei dieser Vorgabe auf § 51 PBG und eine kantonale Praxisregelung.

3.6.5 Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen der Teilrevision der BZO, wie Erhöhung der Baumassenziffer im Bereich des Spitalareals Zollikerberg, liegen teilweise im Konsultationsbereich einer Erdgashochdruckleitung (Nr. 1110), die der Störfallverordnung (STFV, SR 874.072) unterstellt ist. Der Referenzwert Bevölkerung für Erdgashochdruckleitungen liegt bei 80 Personen pro 4 ha.

Bei der Fachstelle Störfallvorsorge der Baudirektion wurde eine Risikoeinschätzung eingeholt. Von ihr wurde bestätigt, dass wenn die Gebäude A.01 und AA (siehe Masterplan Ziff. 3.4 Nutzungen: Heizzentrale und Fuhrwerk) über keine Räume zum dauernden Aufenthalt für Menschen und keine empfindliche Nutzungen enthalten, keine Risikorelevanz vorhanden ist.

3.7 Einführung Mobilitätskonzept (Artikel 29^{bis} Mobilitätskonzept revBZO)

Die Gemeinden erlassen kommunale Nutzungspläne. Diese umfassen unter anderem die Bau- und Zonenordnungen (BZO), ggf. Parkplatzverordnungen (PP-VO), Sonderbauvorschriften und öffentliche Gestaltungspläne. Die Gemeinden schaffen damit nach Massgabe von § 2 lit. c PBG kommunales Planungsrecht. Dabei sind sie an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden (§ 45 Abs. 2 PBG). Zu der kommunalen Nutzungsplanung gehört auch die Regelung zur Parkplatzzahl (§ 242 PBG).

Die Gemeinden können bei der Konkretisierung dieser Bestimmung in ihren Bau- und Zonenordnungen vorschreiben, dass Bauherren im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept vorlegen müssen, falls sie von der vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze nach unten abweichen möchten. Von einem Bauherrn darf dabei nur verlangt werden, was dieser auch aus eigener Kraft herbeiführen kann.

Mobilitätskonzepte sollten immer eine Beschreibung des Objekts mit seinen wichtigsten Kennzahlen, eine Standortanalyse sowie die Zielsetzungen, Massnahmen, Finanzierung und die Art und Weise der Wirkungskontrolle enthalten. Im Fokus stehen dabei Aspekte der Erreichbarkeit aus Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer, also unter Berücksichtigung von

Zeit dauern, allfälligen Schwierigkeiten wie Steigungen, gefährlichen Querungsstellen oder Ähnlichem.

Zielsetzung eines Mobilitätskonzepts ist eine optimierte Mobilität. Weitere Ziele eines Mobilitätskonzepts aus Sicht der für die Erstellung verantwortlichen Akteure können Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit, der Umgang mit knappen Kapazitäten, Zufriedenheit der Nutzergruppen oder Imagebildung sein. Machen übergeordnete Vorgaben ein Mobilitätskonzept erforderlich, sind die dahinterstehenden Ziele meist, die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und des öffentlichen Parkraumangebotes zu erhalten bzw. übermässige Lärm-, Luftschadstoff- und Klimagasemissionen zu vermeiden. Die Zielsetzungen des Mobilitätskonzepts müssen detailliert aufgeführt werden. Dabei sind die spezifischen Kombinationen von Auslösern, Nutzungen und Nutzergruppen zu unterscheiden und jeweils spezifische Zielsetzungen zu definieren. Die für die Umsetzung festgesetzten Angebote und Massnahmen werden in einem Mobilitätskonzept beschrieben. Es besteht eine Fülle an Massnahmen, welche auch in unterschiedlicher Differenzierung für die verschiedenen Nutzergruppen angewendet werden können.

Die Bewilligung der Mobilitätskonzepte, die im Rahmen von Bauprojekten und Arealplanungen erstellt werden, liegen in der Kompetenz der zuständigen Behörden der Gemeinden.

In diesem Sinne soll eine zeitgemässe Regelung in die Bau- und Zonenordnung eingeführt werden. Dies ermöglicht – nach Einreichung und Überprüfung eines Mobilitätskonzepts – eine Anpassung, insbesondere eine Reduktion der Anzahl Pflichtabstellplätze.

3.8 Anpassung an Veränderung der Rechtsprechung

3.8.1 Präzisierung der Definition der Nutzweise in den Wohnzonen (Artikel 20 revBZO)

Nicht störende Kleinbetriebe in Wohnzonen, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, sind zugelassen. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass solche Kleinbetriebe in Zollikon bisher selten entstanden sind.

Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Formulierung von Art. 20 (1985, revidiert 2006) war der Online-Handel noch nicht oder wenig verbreitet. Handelsbetriebe, die ihr Warenlager in einer Wohnzone haben, gehören nicht in eine Wohnzone. Sie generieren Verkehr, insbesondere sogar mit Lastwagen, sowohl bei der Anlieferung wie auch bei der Auslieferung der Produkte. Warenlager sind in Wohnzonen nicht erwünscht und können in Zonen für mässig störende Betriebe angeordnet werden. Bereits heute sind auf einem erheblichen Flächenanteil in der Bauzone mässig störende Betriebe zulässig. Es ist nicht erforderlich, auch die Wohnzonen für Handelsbetriebe mit Zulieferung und Auslieferung zu öffnen.

Gemäss der vorgeschlagenen Bestimmung sind Handelsbetriebe, die mit einer Wohnung in Zusammenhang stehen, ihr Warenlager jedoch z.B. in einer Gewerbezone betreiben, weiterhin zulässig. Auch zulässig ist z.B. der Handel mit Wertpapieren oder anderen Rechten, weil hier keine An- und Auslieferung stattfindet.

Kurzfristig vermietete, in der Regel möblierte Wohnungen sind als Betriebe einzustufen und gehören nicht in reine Wohnzonen. Die Rechtsprechung akzeptiert eine solche Beschränkung neuerdings. Zweck ist das Erhalten von reinen Wohnzonen für die Wohnnutzung. Eine Wohnung, die über Online-Plattformen zur (kurzfristigen) Miete angeboten wird, wird dem eigentlichen Wohnen faktisch entzogen.

Diesen Ausführungen wird im neuen Absatz 2 zum Art. 20 revBZO Rechnung getragen.

3.9 Anpassung im Zonenplan

Im Zonenplan werden verschiedene Kleinstflächen ausserhalb der Bauzonen den angrenzenden Zonen zugewiesen. Diese 'Lücken' ergaben sich mit der Schaffung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB), der Teil des kantonalen Geo-Informationssystems ist. Sie sind in einem Zonenplan in üblicher Grösse wegen ihrer kleinen Flächen nicht darstellbar. Im Originalzonenplan sind sie blau umrandet. Es handelt sich dabei um untergeordnete Bereinigungen.

4 Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision 'Anpassung an übergeordnetes Recht' wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 10. Januar bis zum 11. März 2025 während einer sechzigstägigen Frist öffentlich aufgelegt.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. Juli 2025 stuft das ARE die Teilrevision der Nutzungsplanung als genehmigungsfähig ein unter der Bedingung, dass folgende Punkte in der Teilrevision berücksichtigt werden:

Auf die Festlegung der kantonalen Landwirtschaftszone ist zu verzichten und die Anpassung mit dem Amt für Raumentwicklung zu koordinieren.

Für die neu geschaffene Zentrumszone beim Areal Spital Zollikerberg ist ein Gewerbeanteil von 20 % zu sichern.

Umformulierung einzelner Anpassungen aufgrund der Rechtsprechung an die IVHB

Verankerung der Naturgefahrenkarte und Bestimmungen zum Objektschutz

4.3 Überarbeitung

Aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung gab es Rückmeldungen und entsprechend Anlass, die Vorlage zu überarbeiten. Aufgrund einer Rückmeldung aus der öffentlichen Auflage wurde eine Formulierung im Kapitel 3.1 'Anpassung an den Regionalen Richtplan (Gesamtrevision vom 19. Dezember 2018)' angepasst.

4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

4.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem die Gemeindeversammlung die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Impressum:

Gemeinde Zollikon
Bauabteilung
Bergstrasse 20
8702 Zollikon
T +41 395 34 00

www.zollikon.ch
bau@zollikon.ch