

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Süd-West

**Janina Thomas**  
Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 50  
janina.thomas@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:  
ARE 16-0933

Gemeinde Zollikon  
Bergstrasse 20  
Postfach 280  
8702 Zollikon

11. Juli 2016

## **Zollikon. Kommunale Nutzungsplanung. Teilrevision BZO. Zonenänderung Beugi – 1. Vorprüfung**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,  
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 23. Mai 2016 die Vorlage für eine Umzonung für das Areal Beugi zur Vorprüfung eingereicht. Gerne nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

### **1. Ausgangslage**

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 neu festgesetzt und vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt. Am 1. Mai 2014 ist ausserdem das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes in Kraft getreten. Diese neuen übergeordneten Vorgaben haben zur Folge, dass in Zukunft noch mehr als bisher die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund stehen wird.

Das kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass mindestens 80% des prognostizierten Bevölkerungswachstums in den urbanen Handlungsräumen des Kantons (Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft) aufgenommen werden soll. Die weitere Siedlungsentwicklung in der „urbanen Wohnlandschaft“ in Zollikon hat sich demnach weiterhin nach innen zu richten, insbesondere sind die Potenziale in den überbauten Bauzonen zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat dabei jeweils der guten Wohnqualität, einer sozial-räumlichen Durchmischung und ausreichenden öffentlichen Begegnungsräumen angemessen Rechnung zu tragen.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zollikon umfasst die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 9082, 9083, 9527, 9528, 9530, 9084, 9857, 10098 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Zone WG 2.7 und der Kernzone in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht sowie die Ergänzung des Art. 3 der BZO. In Art. 3 der BZO wird neu festgelegt, dass der Gestaltungsplan Beugi die architektonisch-städtebauliche Qualität einer Ergänzung des historischen Ortskerns mit gemischt genutzten Neubauten sicherstellen soll.

Parallel zur Teilrevision der BZO soll in einem separaten Verfahren der private Gestaltungsplan Beugi erlassen werden.

Die Teilrevision der BZO besteht aus dem Zonenplan im M 1:1000, datiert vom 15.09.2015 und dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 27.04.2016.

Wir haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) des Tiefbauamtes sowie die amtsinterne Abteilung Archäologie und Denkmalpflege (A+D) zum Mitbericht eingeladen.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Bei einer Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone ist der Nachweis zu erbringen, dass auch nach einer Umzonung die bestehende Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Gemeinde langfristig ausreicht. Der Nachweis wird im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV erbracht.

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Im vorliegenden Fall wird für die neue Zentrumszone im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV das öffentliche Interesse aufgezeigt.

Eine Umzonung in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Die notwendigen Nachweise, um eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können, werden erbracht. Die anderen kantonalen Fachstellen haben zur Teilrevision der BZO keine Bemerkungen.

## **3. Zur Vorlage im Einzelnen**

### **3.1 Zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Unter der einleitenden Vorbemerkung des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV steht, dass dieser unter anderem den Nachweis aufzeigt, dass die Zone für öffentliche Bauten, insoweit sie im Areal Beugi liegt, nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wird.

Es ist jedoch der Nachweis zu erbringen, dass auch nach einer Umzonung die bestehende Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Gemeinde langfristig ausreicht und nicht, dass das Areal Beugi für keine öffentlichen Zwecke benötigt wird. Der Nachweis wird erbracht, es ist lediglich die Formulierung im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zu präzisieren.

## **4. Formelle Hinweise**

### Zum Zonenplan

Die Legende zum Zonenplan bezeichnet die Kernzone irrtümlicherweise als Wohnzone mit mittlerer Dichte. Der Gegenstand der Teilrevision ist im Situationsplan kaum erkennbar.

- Der Plan und die Legende sind zu präzisieren.

### Einzureichende Unterlagen

Für die Genehmigung der Vorlage sind die Unterlagen (Zonenplan, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon das Verwaltungsgericht ein Exemplar und je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung sowie das Baurekursgericht erhalten. Daneben ist die Publikation des Festsetzungsbeschlusses mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zur Stimmrechtsbeschwerde beizulegen.

#### Hinweis zur amtlichen Vermessung

In der Weisung ÖREB-Kataster 01-2013 vom 30. August 2013 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.8) beschrieben. Für die Verfahrensschritte "öffentliche Auflage", "Festsetzung" und "Genehmigung" sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch den zuständigen Katasterbearbeiter im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 KGeolG und § 9 KÖREBKV).

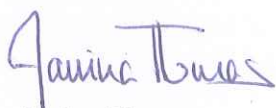
#### Hinweis zur Publikation

Mit der am 1. Juli 2014 in Kraft getretenen Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat unter anderem auch das Verfahren von Genehmigungen kommunaler Planfestsetzungen geändert. Die Genehmigung erfolgt neu unmittelbar nach der Festsetzung der Vorlage. Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden die Rechtskraft nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst danach ist die Teilrevision des Zonenplans rechtskräftig.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Einer Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans steht unter Beachtung der Bemerkungen aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung nichts entgegen.

Freundliche Grüsse



Janina Thomas

#### Beilagen

- überzählige Dossiers zurück

#### Kopie an

- ARE A+D
- SWR Geomatik AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten
- AWEL
- TBA-FALS
- VD/AFV