



## Auszug aus dem Protokoll

### Gemeinderat

Beschluss vom 11. Dezember 2024

GR 2024-245

04.05.10

## Revision Nutzungsplanung: Anpassungen an übergeordnetes Recht

### Ausgangslage

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

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

### Änderungen im Bundesgesetz

Raumplanungsgesetz (RPG): Revision vom 29. September 2023 (Geschäfts-Nr. 18.077; Referendumsfrist abgelaufen), u. a. Präzision der Voraussetzungen für die Mehrwertabgabe: Abgabepflichtig ist nur das Neuzuweisen von Nicht-Bauland zu Bauzone.

### Änderungen in kantonaler Gesetzgebung

Planungs- und Baugesetz

Revision zur Harmonisierung der Baurechtsbegriffe sowie Revision der Allgemeinen Bauverordnung und der Besonderen Bauverordnung II, KRG Nr. 5059b

Revision über das Planen und Bauen am Seeufer KRG Nr. 5469

Revision zum Thema Klimaangepasste Siedlungsentwicklung, KRG Nr. 5860

Revision über verschiedene Themen (Justierungen), u. a. teilweise Revision Harmonisierung der baurechtlichen Begriffe, KRG Nr. 5889

## **Änderungen der Richtplanung**

Kantonaler Richtplan vom 18. März 2014 mit Teilrevisionen bis 2019:

Gestaltungsplanpflicht für das Klinik-Areal der Epilepsie-Klinik, welche aus der kantonalen "Fachübergreifender Gebietsplanung für die Kliniken im Gebiet Lengg" folgt.

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

Festlegen von Mindestwerten für die BZO (AZ bzw. BMZ)

Streichen des Erholungsgebietes zwischen Unterhueb und Oberhueb/Grenze zu Zumikon (Verzicht auf Golfplatz)

Festsetzung des Standortes der Energiezentrale Wässerig (Wärmetauscher für Versorgung namentlich der Spitäler im Lengg-Quartier mit Wärme und Kälte). Ermöglicht wird sodann ein Gebäude für Freizeitnutzung in der Wässerig.

Im Weiteren wurden auf Gemeindeebene Anpassungen bezüglich der Nutzungsplanung unterschiedlicher Gebiete vorgenommen, welche in die Teilrevision der BZO aufgenommen werden sollen:

Masterplan Spitalareal Zollikerberg Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 2024:

Die Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule 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. Sie hat in Zusammenarbeit mit Vertretern von Behörden und Bauabteilung ein städtebauliches Zielbild für das Areal erarbeitet. Dessen Realisierung setzt eine Veränderung der BZO voraus.

Die einzelnen Punkte der Teilrevision werden in einer separaten Liste (als integrativer Bestandteil) tabellarisch nachgewiesen und begründet. Zur Unterscheidung der dargelegten Einflüsse auf die Änderungen wurden verschiedene Farben angewendet. In der synoptischen Darstellung werden jeweils der geltende Text, der Revisionstext sowie die entsprechende Begründung angeführt.

## **Erwägungen**

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 Epilepsieklinik aufgenommen. Ausserdem werden die Änderungen, welche aus dem durch den Gemeinderat beschlossenen Masterplan Diakoniewerk Neumünster, umgesetzt.

## **Beschluss**

1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung gemäss Anhang wird zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion verabschiedet

2. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung wird für das Mitwirkungsverfahren während 60 Tagen ab 10. Januar 2025 verabschiedet.
3. Der Ressortvorsteher Bau wird eingeladen, an einer Veranstaltung den Politischen Parteien die revidierte Bau- und Zonenordnung vorzustellen.
4. Der Ressortvorstand Bau wird eingeladen, an mindestens drei öffentlichen Veranstaltungen (Zollikon, Zollikerberg, Sennhof/Oberhueb) die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorzustellen und mit Interessierten zu diskutieren. Die Veranstaltungen im Zollikerberg und im Quartier Sennhof/Oberhueb sind in Zusammenarbeit mit dem Quartierverein Zollikerberg zu organisieren.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an
  - Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (per E-Mail, arv@bd.zh.ch)
  - Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil, Sekretariat, Goethestrasse 16. Postfach, 8712 Stäfa zur freigestellten Vernehmlassung (per E-Mail, info@zpp.ch)
  - Nachbargemeinden Stadt Zürich (per E-Mail, sandra.leitner@zuerich), Zumikon (per E-Mail, gemeinde@zumikon.ch), Maur (per E-Mail, info@maur.ch) und Küsnacht (per E-Mail, info@kuesnacht.ch) mit der Einladung, sich während der öffentlichen Auflage zur Revision der Bau- und Zonenordnung zu äussern
  - Bauabteilung
  - Liegenschaftenabteilung
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
  - Archiv

Für richtigen Auszug



Markus Metzenthin  
Gemeindeschreiber