



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung: Schaffung einer Erholungszone Tennis

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon zur Schaffung einer Erholungszone Tennis, bestehend aus den revidierten Zonenvorschriften und dem revidierten Zonenplan, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, untergeordnete Anpassungen der Vorlage zu beschliessen, die sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben.

Das Wichtigste in Kürze

Tennis ist in Zollikon ein beliebter Sport, namentlich auch bei Jugendlichen. Im Winter ist die Nachfrage nach Spielmöglichkeiten grösser als das Angebot. Mit einer Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans soll Folgendes ermöglicht werden:

- In Zollikon (Areal des Tennisclubs Zollikon) soll die bisher bestehende Halle, die im Winterhalbjahr aufgestellt wird, durch eine neue Halle ersetzt werden.
- Im Zollikerberg soll auf dem Areal des Tennisclubs Zollikerberg und des ehemaligen Tennisclubs Oberhub eine weitere temporäre Halle Spielmöglichkeiten im Winterhalbjahr anbieten können.

Dazu werden die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan geändert: Zuweisung der genannten Areale in eine "Erholungszone Tennis", für die ein neuer Art. 23 bis Abs. 2 BZO gilt (Zulässigkeit saisonaler Tennishallen, maximale Höhe 10 m) eingefügt wird.

Ausgangslage

Tennissport in Zollikon

Im Zollikerberg und in Zollikon wird Tennis gespielt. Der Gemeinderat unterstützt den Sport durch Beiträge an das Juniorentaining.

- Der Tennisclub (TC) Zollikon betreibt seit Jahrzehnten eine Tennisanlage auf der gemeindeeigenen Parzelle Kat. Nr. 8152 an der Gustav-Maurer-Strasse mit vier Sandplätzen und einem Clubhaus. Seit rund 50 Jahren wird im Winterhalbjahr über drei Plätzen eine sog. Ballonhalle errichtet. Betreiber ist der Hallen TC Lengg. Zwar konnte diese Halle nie ordentlich bewilligt werden. Das Aufstellen der bestehenden Halle im Winterhalbjahr hat jedoch inzwischen Besitzstand. Die bestehende Halle soll durch eine neue, energiesparende Halle ersetzt werden können.
- Der TC Zollikerberg betreibt eine Tennisanlage mit sechs Sandplätzen und Clubhaus an der Oberhubstrasse. Die Parzelle Kat. Nr. 9282, auf welcher die Anlagen stehen, ist ebenfalls Eigentum der Gemeinde. Der TC Oberhub hat bis vor kurzem, angrenzend an den Tennis Club Zollikerberg, auf der privaten Parzelle Kat. Nr. 8022 zwei Sandplätze betrieben. Der Club hat mangels Nachwuchs den Betrieb eingestellt. Die Meili Finanz AG hat die Parzelle Kat. Nr. 8022 kürzlich gekauft.

Im Winter besteht ein Mangel an Spielmöglichkeiten.

Der TC Zollikerberg, der Hallen TC Lengg und die Meili Finanz AG beabsichtigen, nach Annahme der vorliegenden BZO-Revision auf dem Areal an der Oberhubstrasse eine Tennishalle im Winterhalbjahr zu betreiben. Auf dem Areal des TC Zollikon soll eine neue Halle erstellt werden.

Bedarf nach Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Alle genannten Tennisanlagen befinden sich in der Erholungszone gemäss Art. 23^{bis} f BZO. Die Zone ist absichtlich so formuliert, dass Sporthallen nicht zulässig sind. Art. 23^{bis} lautet: "In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien zulässig." Sport im Freien meint: kein Hallensport. Weiter ist die Gebäudehöhe beschränkt (Artikel 23ter Abs. 1: "In der Erholungszone beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m.") Sollen Winter-Tennishallen ohne Ausnahmegenehmigung genehmigt werden können, sind die Zonenvorschriften der Erholungszone anzupassen. Geschaffen werden soll eine neue "Erholungszone Tennis", für die Art. 23^{bis} Abs. 2 geschaffen werden soll: "In der Erholungszone Tennis sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien sowie saisonale Sporthallen zulässig." Abs. 1 bleibt unverändert. Weiter wird die Gebäudehöhe in Art. 23^{ter} Abs. 2 für die Erholungszone Tennis festgelegt: "In der Erholungszone Tennis beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m. Für saisonale Sporthallen beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m." Nur die Tennisanlagen des TC Zollikerberg, das Grundstück des TC Oberhub, die angrenzende Parzelle Kat. Nr. 8021 (heute teilweise Parkplatz) und die Anlage des TC Zollikon sind dieser Zone zugewiesen.

"Saisonal" bedeutet: Die Tennishallen werden üblicherweise vom November bis und mit März aufgestellt. Im Baubewilligungsverfahren wird dieser Zeitraum genau bestimmt.

Das Mitwirkungsverfahren ergab keine Einwendungen, die zu einer Veränderung der Vorlage führen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung «Bau- und Zonenordnung»
- Änderung Zonenplan
- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 24. März 2023

Zollikon, im Mai 2023

Gemeinderat Zollikon