



Gemeinde Zollikon
Bergstrasse 20
8702 Zollikon



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd

Philippe Boesch
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12
philippe.boesch@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
KS ARE 22-1183

24. März 2023

Zollikon. Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis» — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss Nr. 2022-206 vom 26. Oktober 2022 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN) sowie die Fachstelle Landschaft des Amtes für Raumentwicklung (ARE/FS LA) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Mit der Teilrevision werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Traglufthallen bei den Tennisclubs Zollikon und Zollikerberg geschaffen. Hierzu soll im Bereich der Tennisanlagen eine Gesamtfläche von rund 21'770 m² von der bestehenden «Erholungszone» in die neue «Erholungszone Tennis» überführt werden. Die Zonenplanänderungen gehen mit einer Anpassung von Art. 23^{bis} und Art. 23^{ter} BZO einher. Bei der neuen Erholungszone Tennis wird präzisiert, dass saisonale Sporthallen mit einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m zulässig sind.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Ausschnitt Zonenplan Mst. 1:5000 vom 15. September 2022
- Auszug Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 15. September 2022
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. September 2022

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Zollikon dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.



80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Die eingereichte Vorlage hat keinen direkten Einfluss auf die Kapazitäten innerhalb der bestehenden Bauzonen. Sie ist aber eine Reaktion auf die laufende Entwicklung in der Gemeinde Zollikon und der damit verbundenen, gesteigerten Nachfrage nach Sportmöglichkeiten (insbesondere auch im Winterhalbjahr).

Der Bereich der Tennisplätze des Tennisclubs Zollikon ist vom Siedlungsgebiet umschlossen und liegt gemäss kantonalem Richtplan teilweise im Siedlungsgebiet und teilweise im Landwirtschaftsgebiet. Die Tennisanlage «Zollikerberg» befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und somit im Landwirtschaftsgebiet. Beide Gebiete sind gemäss der kommunalen Nutzungsplanung bereits der Erholungszone zugeordnet.

Gemäss § 62 Abs. 2 PBG sind in Erholungszonen nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Der «Kommunale Gesamtplan» der Gemeinde Zollikon bezeichnet für die zwei Gebiete ein Erholungsgebiet (Besonderes Erholungsgebiet C = Sportplatz, Tennisplatz). Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung setzt somit die Vorgaben der kommunalen Richtplanung um und gewährleistet einen hohen Erholungswert der Gebiete.

Ansonsten enthalten die verschiedenen Richtpläne keine Einträge, welche mit der vorgesehenen Anpassung der Nutzungsplanung in Konflikt stehen.

Würdigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis» ist gut aufbereitet und entspricht den Vorgaben der kommunalen Richtplanung. Die Begründung für die Zonenabgrenzung im Bereich der Tennisanlagen beim Zollikerberg ist jedoch im Erläuterungsbericht zu ergänzen. Die Umzonung im vorgesehenen Umfang kann nur dann genehmigt werden, wenn eine plausible Herleitung erfolgt. Zudem empfehlen wir, in Bezug auf die Art. 23^{bis} und Art. 23^{ter} BZO den Begriff 'saisonal' näher zu definieren. Ansonsten sind nur kleinere Punkte vorhanden, welche überprüft oder überarbeitet werden sollten.

Damit die Teilrevision der Nutzungsplanung sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist sie entsprechend den Auflagen und Hinweisen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten.

3. Beurteilung im Einzelnen

Zonenplan

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12)

Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP grösstenteils umgesetzt wurden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten (§ 2 Abs. 1 VDNP).

Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Nutzungspläne weisen die Nordrichtung aus.

- Die Zonen werden mit der entsprechenden Signatur gemäss Verordnung dargestellt und beschriftet. Die Legende und der Planinhalt stimmen überein.
- ➔ Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Gebiet Tennisclub Zollikerberg

Im Bereich des Tennisclubs Zollikerberg soll gemäss Ausschnitt aus dem Zonenplan (Mst. 1:5000 vom 15. September 2022) nebst dem Grundstück Kat.-Nr. 9282 und einem Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 8022 ebenfalls das Grundstück Kat.-Nr. 8021 in die Erholungszone Tennis umgezont werden. Die Tennisplätze befinden sich jedoch ausschliesslich auf den beiden erstgenannten Parzellen. Im Erläuterungsbericht befinden sich keine Hinweise, wieso das Grundstück Kat.-Nr. 8021 ebenfalls der neuen Erholungszone Tennis zugeordnet werden soll, bzw. in welchem Zusammenhang die Parzelle zur Tennisanlage steht. Somit kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob die Zonenabgrenzung zweckmässig und angemessen und somit genehmigungsfähig ist.

- ➔ Der Bedarf für die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr.8021 ist im erläuternden Bericht darzulegen.

Bau- und Zonenordnung

Art. 23^{ter} BZO

Die maximale Gebäudehöhe soll in der neu geschaffenen Erholungszone Tennis für saisonale Sporthallen auf 10 m erhöht werden. Für dauerhaft bestehende Gebäude bleibt es bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 4 m. Um Unklarheiten im Bewilligungsverfahren zu vermeiden, empfehlen wir den Begriff 'saisonal' im erläuternden Bericht näher zu präzisieren.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Kapitel 2.2 Kantonale Vorgaben

Bei den von der Planung betroffenen Perimetern wird das Gebiet «Traubenberg/See-strasse» erwähnt. Uns ist nicht ersichtlich, inwiefern dieses Gebiet von der neu geplanten «Erholungszone Tennis» tangiert wird, und wir empfehlen, den entsprechenden Abschnitt im Erläuterungsbericht zu streichen.

4. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Zonenplan, Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine



Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der ÖREB-Weisung vom 1. Dezember 2022 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.2) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.3) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind jeweils die digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen.

Publikation

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 das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis» rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis» in Aussicht gestellt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Philippe Boesch