



Kanton Zürich  
Gemeinde Zollikon

# Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis»

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 11. April 2023



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

Heinz Beiner · Susanne Frohn · Lars Kundert · Urs Meier · Stephan Schubert · Christoph Stäheli · Michael Ziegenbein  
Obere Zäune 12 CH – 8001 Zürich Tel +41 (0)44 250 58 80 info@planpartner.ch www.planpartner.ch



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeber**

Gemeinderat Zollikon, Bergstrasse 20, Postfach 280, 8702 Zollikon  
vertreten durch:  
Hansjörg Salm, Leiter Bauabteilung

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Susanne Frohn, Dipl. Ing. Architektin BUW / MAS ETH / SIA  
Daniel Wetzel, dipl. Ing. Raumplaner HTL

### **Titelbild**

Übersichtsplan, Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, 16.9.2022  
(32001\_29A\_220916\_GIS-BrowserZH\_Uebersichtsplan.pdf)



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.2	Bestandteile der Teilrevision	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Eidgenössische Vorgaben	6
2.2	Kantonale Vorgaben	6
2.3	Regionale Vorgaben	7
2.4	Kommunale Vorgaben	7
<b>3</b>	<b>Teilrevision Nutzungsplanung</b>	<b>9</b>
3.1	Erholungszone Tennis	9
3.1.1	Tennisclub Zollikon	9
3.1.2	Tennisclub Zollikerberg	11
3.1.3	Umsetzung in der BZO	12
<b>4</b>	<b>Auswirkungen und Beurteilung</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>14</b>
6.1	Planungsablauf	14
6.2	Kantonale Vorprüfung	14
6.3	Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren	15
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>16</b>
A1	Änderung Zonenplan	16
A2	Änderung Bau- und Zonenordnung	16

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Behandlung vordringlicher Themen	Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst das vordringliche, kommunale Thema der Tennisanlagen:
Traglufthallen für Tennis in Erholungszonen	Sowohl in Zollikon als auch im Ortsteil Zollikerberg werden in zwei Erholungszonen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen um Traglufthallen für Tennisplätze für die Wintersaison zu erstellen. In Zollikon wird eine solche Traglufthalle bereits regelmässig errichtet, doch mittels Ausnahmegenehmigung. Mit der Teilrevision werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen dass keine Ausnahmegenehmigung mehr notwendig sein wird.

Tennisclub Zollikon,  
Gustav-Maurer-Strasse 20

Tennisclub Zollikerberg,  
Oberhubstrasse 80



Abb. 1: Übersichtsplan Zollikon mit Kennzeichnung der Planungsperimeter  
(Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Abfrage 16.9.2022)

Teilrevision Nutzungsplanung	Die Umsetzung der beiden Vorhaben erfordert eine Teilrevision der Nutzungsplanung; die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung wird beibehalten. Eine Anpassung des seit 1983 bestehenden «Kommunalen Gesamtplans» ist nicht erforderlich.
Saisonale Sporthalle als temporäres Gebäude	In der bestehenden Erholungszone sind heute bereits Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien zulässig, dies bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 4 m. Mit der Einführung der neuen Unterkategorie «Erholungszone Tennis» dürfen zwar neue Bauten mit einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m erstellt werden, jedoch sind diese auf die Wintersaison beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass in der Erholungszone keine neuen Hauptbauten erstellt werden dürfen, sondern nur temporäre Tennishallen.

Ausblick: Gesamtschau Zur Schaffung belastbarer Grundlagen für die langfristige Entwicklung Zollikons und entsprechender qualitativer Vorgaben soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Gesamtschau erarbeitet werden. Art und Umfang des Planungsinstruments, in welchem die strategischen Entwicklungsziele verankert werden sollen, sind noch offen.

## 1.2 Bestandteile der Teilrevision

Bestandteile Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Teilrevision Zonenplan

Erläuternder Bericht wird nicht festgesetzt Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Transparenz und dem Verständnis der vorgesehenen Änderungen, sowie der Einbettung in die übergeordneten Rahmenbedingungen. Er hat orientierenden Charakter und wird nicht durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Eidgenössische Vorgaben

Keine Betroffenheit Es sind keine eidgenössische Vorgaben von der vorgesehenen Umzonungen betroffen.

### 2.2 Kantonale Vorgaben

**Kantonaler Richtplan** Der kantonale Richtplan Zürich wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 22. Oktober 2018 festgesetzt. Der kantonale Richtplan weist die von der Planung betroffenen Perimeter folgenden Gebieten zu:

Tennisclub Zollikon Der Bereich des Tennisclubs an der Gustav-Maurer-Strasse, für welchen die «Erholungszone Tennis» eingeführt werden soll, ist in Teilen dem Siedlungsgebiet sowie dem übrigen Landwirtschaftsgebiet zugeordnet.

Tennisclub Zollikerberg Der Bereich des Tennisclub Zollikerberg ist dem übrigen Landwirtschaftsgebiet zugeordnet.

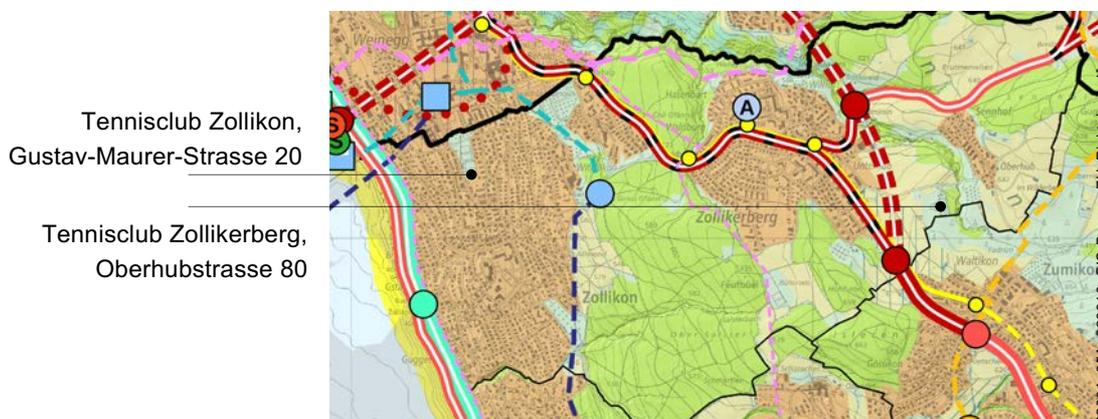


Abb. 2: Kantonaler Richtplan, Stand 7. Juni 2021 (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Abfrage 16.9.2022)



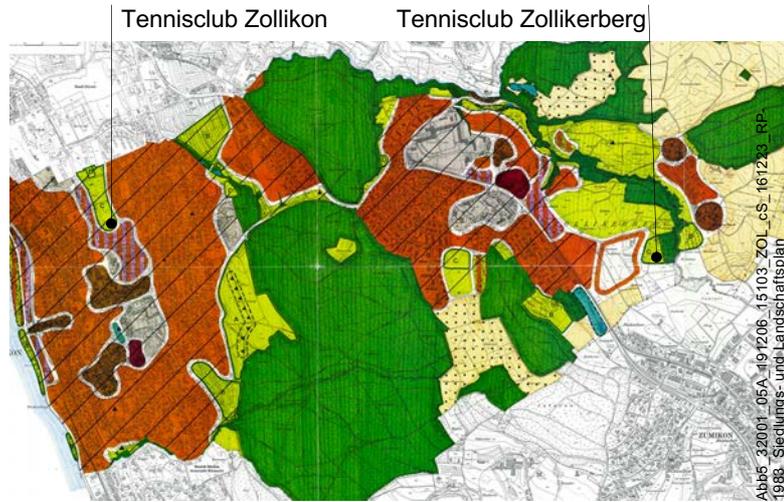
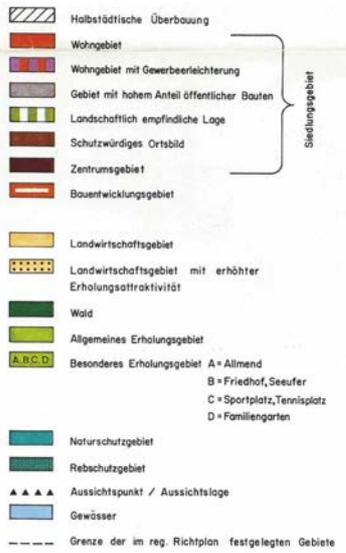


Abb. 4: Kommunalen Gesamtplan, Karte «Siedlung und Landschaft», RRB Nr. 4447/1983 vom 23. November 1983 (Quelle: Scan Originalplan)

**Bau- und Zonenordnung  
Gemeinde Zollikon**

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Zollikon vom 26. Juni 1996 sind die Perimeter wie folgt zugeordnet:

Tennisclub Zollikon

Der Bereich der Tennisplätze des Tennisclubs Zollikon ist der «Erholungszone» zugeordnet.

Tennisclub Zollikerberg

Der Bereich der Tennisplätze des Tennisclubs Zollikerberg ist ebenfalls der «Erholungszone» zugeordnet.

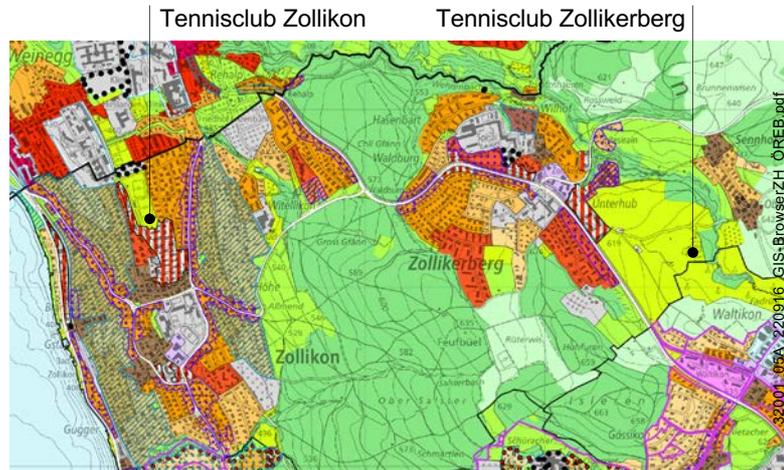


Abb. 5: Zonenplan Zollikon, RRB Nr. 313/1997 vom 12. Februar 1997 (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Abfrage 16.9.2022)





Abb. 9: Saisonale Sporthalle, Tennisclub Zollikon (Quelle: Foto Planpartner)

Erholungszone Das betreffende Gebiet liegt heute in der «Erholungszone» und soll neu der «Erholungszone Tennis» zugeordnet werden.

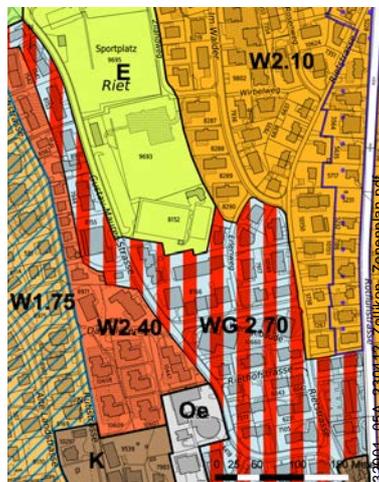


Abb. 10: Rechtskräftiger Zonenplan, Ausschnitt Zollikon

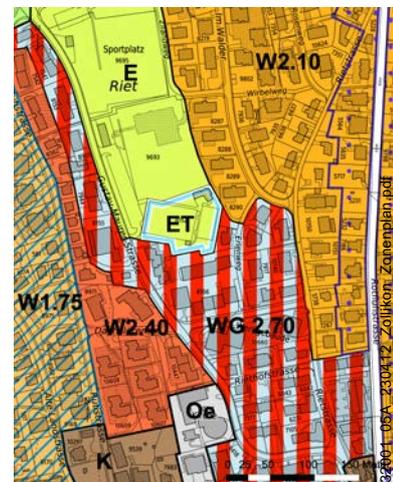


Abb. 11: Beantragte Festlegung, Ausschnitt Zollikon

Saisonale Sporthalle Zollikon

### 3.1.2 Tennisclub Zollikoberberg

Im Bereich des Tennisclubs Zollikoberberg soll ebenfalls mit einer Erholungszone die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass jeweils in der Wintersaison eine saisonale Sporthalle erstellt werden kann. Zu diesem Zweck soll die bestehende «Erholungszone» in die neue «Erholungszone Tennis» überführt werden. Bisher wurde keine saisonale Sporthalle erstellt.



Abb. 12: Luftbild Tennisclub Zollikon, Sommer (Quelle: google-earth)

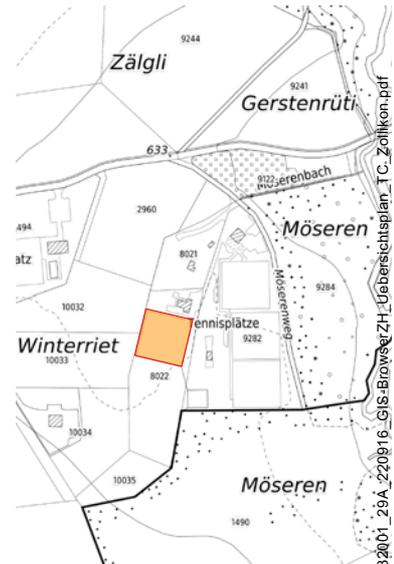


Abb. 13: Übersichtsplan mögliche Lage «saisonale Sporthalle Tennisclub Zollikoberberg» (Quelle: Planpartner)

**Fläche** Die geplante Umzonung betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. 8021, 8022 (Teilfläche) und 9282 mit einer Gesamtfläche von rund 16'520 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9282 befindet sich heute die Tennisplätze des Tennisclubs Zollikoberberg. Auf dem angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 8022 befindet sich die Anlage des ehemaligen Tennisclubs Oberhub, welcher mangels Nachwuchs den Betrieb einstellte. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8021 befindet sich heute u.a. Abstellplätze, welche den Tennisanlagen dienen. Die drei betroffenen Grundstücke, welche der Erholungszone Tennis zugewiesen werden, sollen zukünftig ausschliesslich durch den Tennissport genutzt werden.

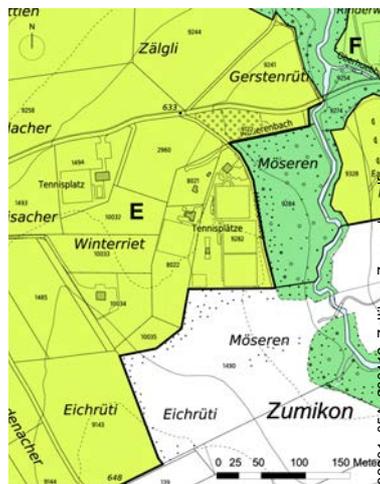


Abb. 14: Rechtskräftiger Zonenplan, Ausschnitt Zollikoberg

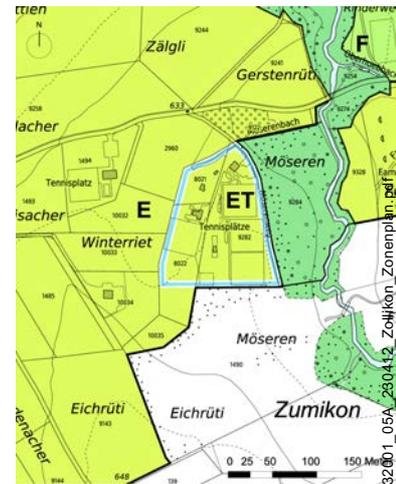


Abb. 15: Beantragte Festlegung, Ausschnitt Zollikoberg

Erholungszone Das betreffende Gebiet liegt heute in der «Erholungszone» und soll neu der «Erholungszone Tennis» zugeordnet werden.

### 3.1.3 Umsetzung in der BZO

Zielsetzung  
«Erholungszone Tennis»

Mit Einführung eines neuen Typus der Erholungszone, nämlich der «Erholungszone Tennis», resp. mit der vorliegenden Teilrevision soll der Artikel 23 BZO so ergänzt werden, dass saisonale Sporthallen zulässig sind. Saisonale Tennishallen werden üblicherweise vom November bis und mit März aufgestellt. Im Baubewilligungsverfahren wird dieser Zeitraum genau bestimmt.

Anpassungstext  
Bau- und Nutzungsordnung

In der Bau- und Zonenordnung wird der Artikel 23 wie folgt ergänzt:

- «In der Erholungszone Tennis sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien sowie saisonale Sporthallen zulässig.»
- «In der Erholungszone Tennis beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m. Für saisonale Sporthallen beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m.»

## 4 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

Orts- und Landschaftsbild	Mit der saisonalen Sporthalle des Tennisclub Zollikon resp. der Einführung der Erholungszone Tennis wird die bisher bereits praktizierte Nutzung der saisonalen Sporthalle fortgeführt. Die saisonale Sporthalle des Tennisclubs Zollikerberg fügt sich gut ins Landschafts- und Ortsbild ein.
Einwohnerkapazität	Die theoretische Einwohnerkapazität wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.
Erschliessung	Es kann davon ausgegangen werden, dass in den Wintermonaten die Anzahl der MIV-Fahrten zu den Tennisplätzen des Tennisclubs Zollikon und des Tennisclubs Zollikerberg etwas zunehmen wird, da diese Tennisplätze im Winter besser nutzbar werden. Allerdings handelt es sich um wenige Fahrten, die im Strassennetz von Zollikon und Zollikerberg wahrscheinlich zu keinen spürbaren Veränderungen der Strassenkapazität führen wird.

## 5 FAZIT

«Erholungszone Tennis» Das Revisionsvorhaben erfüllen die übergeordneten und kommunalen Vorgaben.

Aufgrund der angeführten Argumente und Einordnungen soll die neue «Erholungszone Tennis» eingeführt werden.

## 6 VERFAHREN

### 6.1 Planungsablauf

Ablauf Der Planungsablauf für die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung und die Teilrevision des Gestaltungsplans erfolgte in folgenden Schritten:

<b>was</b>	<b>wann / Dauer</b>
Entwurf Vorlage	September 2022
Beschluss Gemeinderat zur Freigabe zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage	26. Oktober 2022
Öffentliche Auflage (60 Tage)	11. November 2022 bis 10. Januar 2023
Kantonale Vorprüfung	bis 24. März 2023
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	19. April 2023
Gemeindeversammlung	14. Juni 2023
Genehmigung durch den Kanton	
Publikation der Genehmigung und Eröffnung der Rekursfrist (30 Tage)	
In Kraft treten	

#### Tab. Geplanter Ablauf

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

Einreichung zur kantonalen Vorprüfung Der Gemeinderat hat die Unterlagen der Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis» dem Kanton Zürich (Baudirektion) zur Vorprüfung eingereicht.

Die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass die Teilrevision gut aufbereitet sei und den Vorgaben der kommunalen Richtplanung entspreche. Im erläuternden Bericht sei die Zonenabgrenzung im Bereich der Tennisanlage Zollikerberg zu begründen. Ansonsten seien nur kleinere Punkte vorhanden, welche überprüft oder überarbeitet werden sollen.

Die Vorlage wurde im Sinne der Vorprüfung ergänzt.

### 6.3 Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren

Öffentliche Auflage	Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 11. November 2022. Die Unterlagen konnten vom 11. November 2022 bis 10. Januar 2023 während 60 Tagen auf der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Zollikon eingesehen werden.
Kein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	Innerhalb der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern. Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen das geplante Vorhaben ein. Daher wird keinen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt.

## **A ANHANG**

### **A1 Änderung Zonenplan**

Zonenplan, dat. 11. April 2023

### **A2 Änderung Bau- und Zonenordnung**

Auszug BZO, dat. 11. April 2023