



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis» – Genehmigung

Gemeinde **Zollikon**

- Massgebende Unterlagen
- Ausschnitt Zonenplan Mst. 1:5000 vom 18. Juni 2025
 - Auszug Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 18. Juni 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. Juni 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Sowohl in Zollikon als auch im Ortsteil Zollikerberg sollen in zwei Erholungszone die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Traglufthallen für Tennisplätze für die Wintersaison zu erstellen. Solche Traglufthallen wurden in Zollikon bis anhin regelmässig errichtet, jedoch konnten diese nur mittels Ausnahmegenehmigung bewilligt werden. Mit der Teilrevision sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, damit keine Ausnahmegenehmigung mehr notwendig ist.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Zollikon setzte mit Beschluss vom 15. Juni 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 2. August 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Juli 2024 beantragt die Gemeinde Zollikon die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig. Beim Ausschnitt Zonenplan Mst. 1:5000 ist als Erstellungs- und Druckdatum der 18. Juni 2025 anstelle des 18. Juni 2024 angegeben (Kanzleifehler).

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Teilrevision werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Traglufthallen in Zollikon und Zollikerberg geschaffen. Hierzu soll im Bereich der Tennisanlagen auf Kat.-Nrn.: 8152, 8021, 8022 (Teilfläche) und 9282 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.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften 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 eines neuen Typus der Erholungszone, nämlich der «Erholungszone Tennis» werden Art. 23^{bis} und Art. 23^{ter} BZO so ergänzt, dass saisonale Sporthallen mit einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m erstellt werden dürfen. Diese sind auf die Wintersaison beschränkt und werden üblicherweise von November bis und mit März aufgestellt. Dadurch wird sichergestellt, dass in der «Erholungszone Tennis» keine neuen Hauptbauten erstellt werden dürfen, sondern nur temporäre Tennishallen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 24. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Zollikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Zollikon zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Zollikon mit Beschluss vom 15. Juni 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Zollikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - das Erstellungs- und Druckdatum beim Ausschnitt Zonenplan Mst. 1:5000 zu korrigieren;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Zollikon (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 19. AUG. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Zollikon

Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis»

Änderung Zonenplan
Mst. 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14. Juni 2023

Gemeindepräsident:


.....
Sascha Ullmann

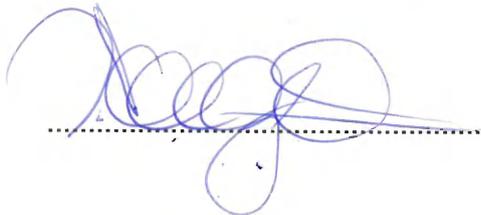
Gemeindeschreiber:


.....
Markus Metzenthin

Von der Baudirektion genehmigt am:

19. Aug. 2024
.....

Für die Baudirektion:


.....

BDV Nr. KS/0205/24

Erstellungs- und Druckdatum: 18. Juni 2025



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

Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis»

Änderung Zonenplan
Mst. 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14. Juni 2023

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber:

Sascha Ullmann

Markus Metzenthin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

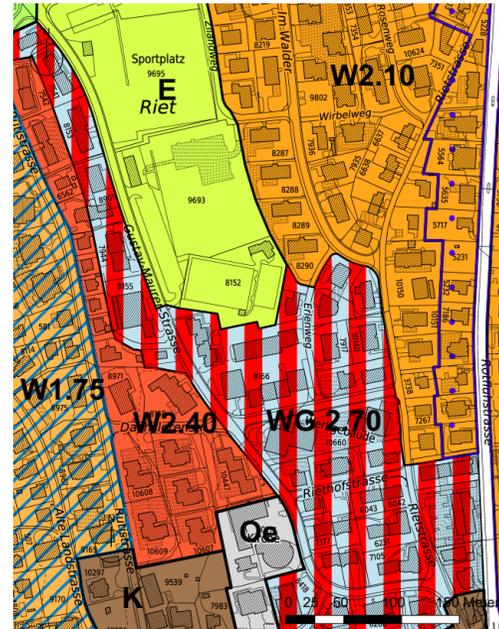
Erstellungs- und Druckdatum: 25. Januar 2024

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

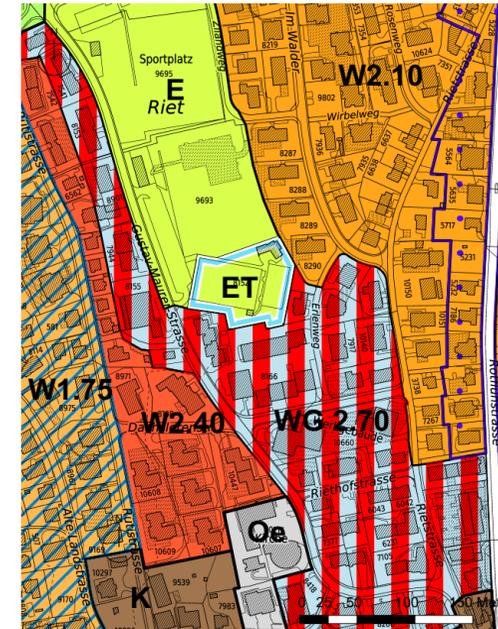
Heinz Beiner · Susanne Frohn · Lars Kundert · Urs Meier · Stephan Schubert · Christoph Stäheli · Michael Ziegenbein
Obere Zäune 12 CH – 8001 Zürich Tel +41 (0)44 250 58 80 info@planpartner.ch www.planpartner.ch

Tennisanlage Zollikon

Rechtskräftige Zonierung
gemäss Zonenplan 2010

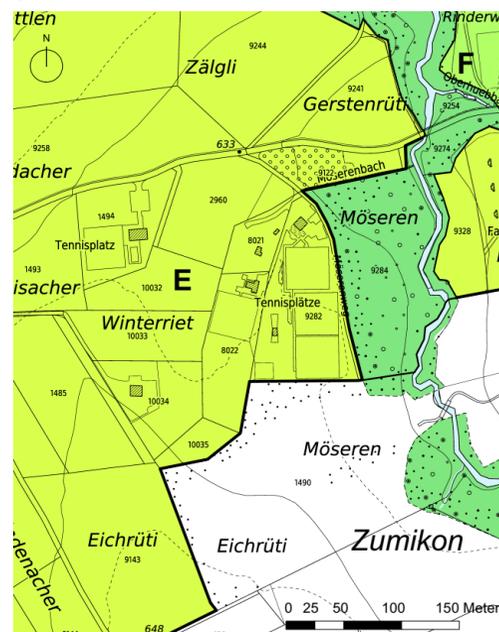


Beantragte Festlegung

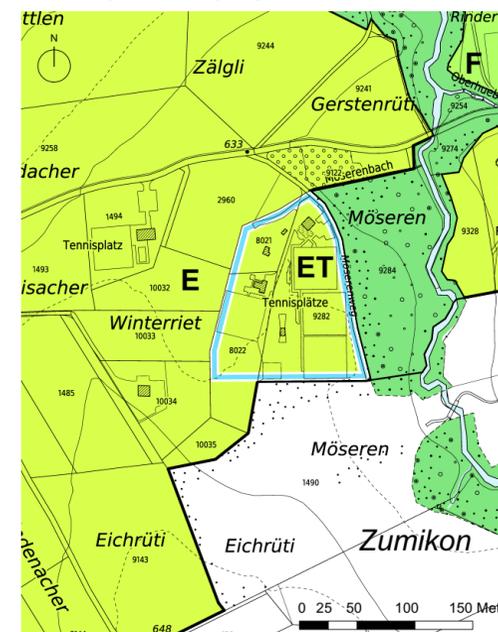


Tennisanlagen Zollikerberg

Rechtskräftige Zonierung
gemäss Zonenplan 2010



Beantragte Festlegung



Rechtskräftiger Zonenplan

(vom 26. Juni 1996, Zonen Nachführungsstand 8. Dezember 2010)

Festlegungen:

Kommunale Zonen

- K Kernzone K / ES III
- W1.75 Wohnzone mit mittlerer Dichte W1.75 / ES II
- W2.10 Wohnzone mit mittlerer Dichte W2.10 / ES II
- W2.40 Wohnzone mit mittlerer Dichte W2.40 / ES II
- WG2.70 Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte WG2.70 / ES III
- Oe Zone für öffentliche Bauten Oe / ES II-III
- F Freihaltezone F / ES III
- E Erholungszone E / ES III*

Überlagernde Festlegungen

- mässig störende Betriebe zulässig / ES III
- Hanglage nach Art. 17 BZO

Informationsinhalte:

- Wald
- Gewässer

Genehmigungsinhalt

(geänderter Zonenplan)

Festlegungen:

Kommunale Zonen

- ET Erholungszone Tennis ET / ES III

Informationsinhalte:

- beantragte Festlegungen

Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis»

Änderung Zonenplan
Mst. 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14. Juni 2023

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber:

.....
Sascha Ullmann

.....
Markus Metzenthin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

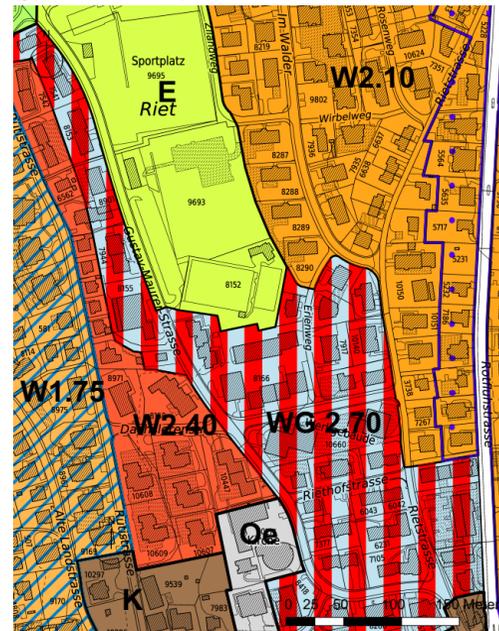
Erstellungs- und Druckdatum: 18. Juni 2025

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

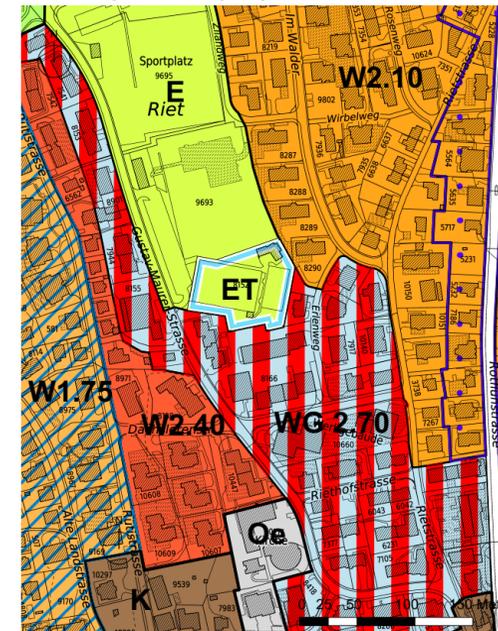
Heinz Beiner · Susanne Frohn · Lars Kundert · Urs Meier · Stephan Schubert · Christoph Stäheli · Michael Ziegenbein
Obere Zäune 12 CH – 8001 Zürich Tel +41 (0)44 250 58 80 info@planpartner.ch www.planpartner.ch

Tennisanlage Zollikon

Rechtskräftige Zonierung
gemäss Zonenplan 2010

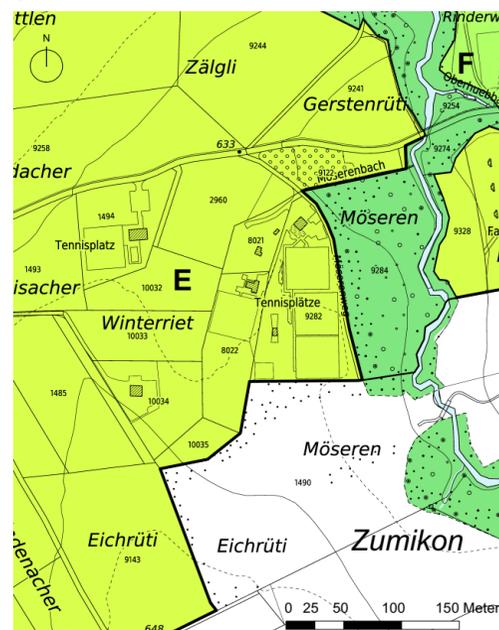


Beantragte Festlegung

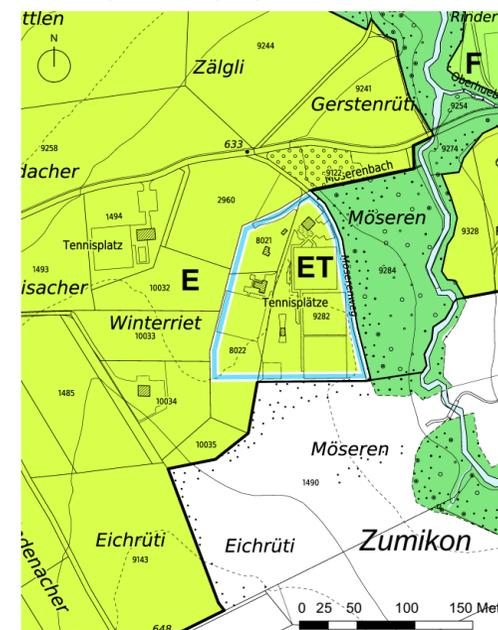


Tennisanlagen Zollikerberg

Rechtskräftige Zonierung
gemäss Zonenplan 2010



Beantragte Festlegung



Rechtskräftiger Zonenplan

(vom 26. Juni 1996, Zonen Nachführungsstand 8. Dezember 2010)

Festlegungen:

Kommunale Zonen

- K Kernzone K / ES III
- W1.75 Wohnzone mit mittlerer Dichte W1.75 / ES II
- W2.10 Wohnzone mit mittlerer Dichte W2.10 / ES II
- W2.40 Wohnzone mit mittlerer Dichte W2.40 / ES II
- WG 2.70 Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte WG2.70 / ES III
- Oe Zone für öffentliche Bauten Oe / ES II-III
- F Freihaltezone F / ES III
- E Erholungszone E / ES III*

Überlagernde Festlegungen

- mässig störende Betriebe zulässig / ES III
- Hanglage nach Art. 17 BZO

Informationsinhalte:

- Wald
- Gewässer

Genehmigungsinhalt

(geänderter Zonenplan)

Festlegungen:

Kommunale Zonen

- ET Erholungszone Tennis ET / ES III

Informationsinhalte:

- beantragte Festlegungen



Kanton Zürich
Gemeinde Zollikon

Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis»

Änderung Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14. Juni 2023

Gemeindepräsident:

Sascha Ullmann

Gemeindeschreiber:

Markus Metzenthin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Erstellungs- und Druckdatum: 18. Juni 2024

19. Aug. 2024

BDV Nr. KS-0205/24



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

Lesehilfe

Geänderte Bestandteile sind rot markiert

~~Aufzuhebende Bestandteile sind durchgestrichen~~

3. ERHOLUNGSZONE

Art. 23^{bis}

Nutzweise ¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien zulässig.

² In der Erholungszone Tennis sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien sowie saisonale Sporthallen zulässig.

Art. 23^{ter}

Massvorschriften ¹ In der Erholungszone beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m.

^{1bis} In der Erholungszone Tennis beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m. Für saisonale Sporthallen beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m. Im Zollikerberg dürfen die Sporthallen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen.

² Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

³ Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 34

Inkrafttreten ¹ Diese revidierte Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Auf diesen Zeitpunkt wird die bisherige Fassung der Bau- und Zonenordnung vom 3. April 1985 aufgehoben.

³ Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2023 und durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. vom 2024 genehmigt.



Kanton Zürich
Gemeinde Zollikon

Teilrevision Nutzungsplanung «Erholungszone Tennis»

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Erstellungs- und Druckdatum: 18. Juni 2024



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, Senior Berater, ehem. 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

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.2	Bestandteile der Teilrevision	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Eidgenössische Vorgaben	6
2.2	Kantonale Vorgaben	6
2.3	Regionale Vorgaben	7
2.4	Kommunale Vorgaben	7
3	Teilrevision Nutzungsplanung	9
3.1	Erholungszone Tennis	9
3.1.1	Tennisanlage Zollikon	9
3.1.2	Tennisanlagen Zollikerberg	11
3.1.3	Umsetzung in der BZO	12
4	Auswirkungen und Beurteilung	13
5	Fazit	13
6	Verfahren	14
6.1	Planungsablauf	14
6.2	Kantonale Vorprüfung	14
6.3	Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren	15
6.4	Festsetzung, Gemeindeversammlung	15
A	Anhang	16
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 seit rund 50 Jahren eine solche Traglufthalle regelmässig errichtet, doch mittels Ausnahmegenehmigung. Mit der Teilrevision werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, dass keine Ausnahmegenehmigung mehr notwendig sein wird.

Tennisanlage Zollikon,
Gustav-Maurer-Strasse 20

Tennisanlagen Zollikerberg,
Oberhubstrasse 78 und 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:
- Tennisanlage Zollikon Der Bereich der Tennisanlage Zollikon des Tennisclubs Zollikon an der Gustav-Maurer-Strasse 20, für welchen die «Erholungszone Tennis» eingeführt werden soll, ist in Teilen dem Siedlungsgebiet sowie dem übrigen Landwirtschaftsgebiet zugeordnet.
- Tennisanlagen Zollikerberg Der Bereich der Tennisanlagen Zollikerberg der Tennisclubs Zollikerberg und Oberhub ist dem übrigen Landwirtschaftsgebiet zugeordnet.

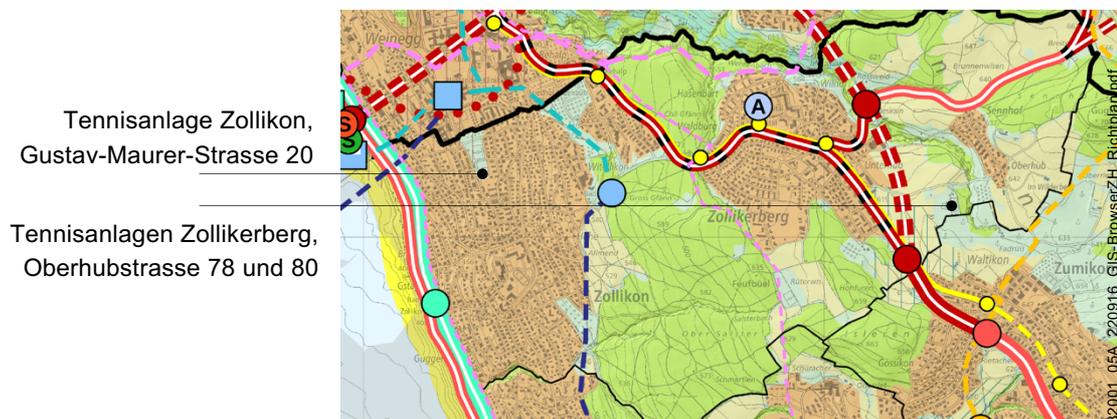


Abb. 2: Kantonaler Richtplan, Stand 7. Juni 2021 (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Abfrage 16.9.2022)

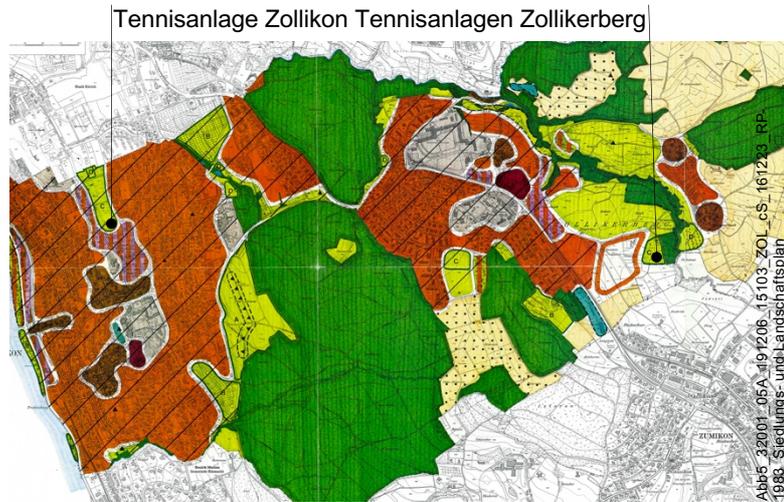
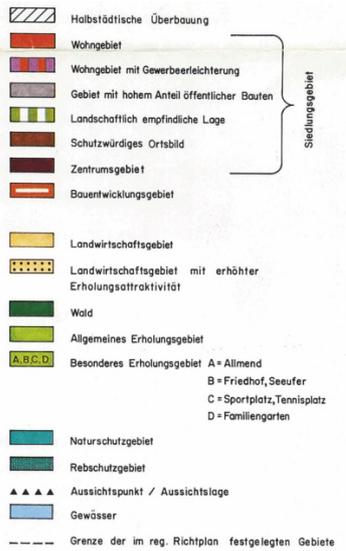


Abb. 4: Kommunaler Gesamtplan, Karte «Siedlung und Landschaft», RRB Nr. 4447/1983 vom 23. November 1983 (Quelle: Scan Originalplan)

**Bau- und Zonenordnung
Gemeinde Zollikon**

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

Tennisanlage Zollikon

Der Bereich der Tennisanlage Zollikon ist der «Erholungszone» zugeordnet.

Tennisanlagen Zollikerberg

Der Bereich der Tennisanlagen Zollikerberg ist ebenfalls der «Erholungszone» zugeordnet.

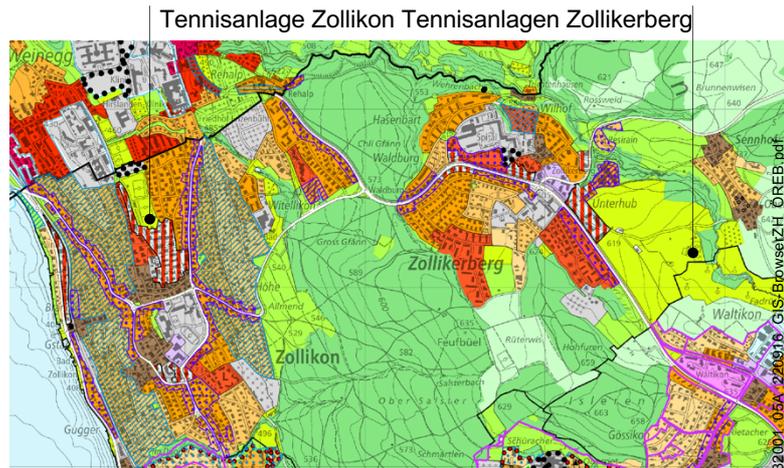


Abb. 5: Zonenplan Zollikon, RRB Nr. 313/1997 vom 12. Februar 1997 (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Abfrage 16.9.2022)

3 TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

3.1 Erholungszone Tennis

3.1.1 Tennisanlage Zollikon

Saisonale Sporthalle Zollikon

Im Bereich des Tennisclubs Zollikon an der Gustav-Maurer-Strasse 20 soll mit einer Erholungszone die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass jeweils in der Wintersaison eine saisonale Sporthalle erstellt werden kann. Diese saisonale Sporthalle wird durch den Hallen Tennisclub Lengg betrieben. Zu diesem Zweck soll die bestehende «Erholungszone» in die neue «Erholungszone Tennis» überführt werden. Bisher wird die saisonale Sporthalle auf Grundlage einer jeweils befristeten Ausnahmegewilligung erstellt. Saisonale Tennishallen werden üblicherweise vom November bis und mit März aufgestellt. Im Baubewilligungsverfahren wird dieser Zeitraum genau bestimmt.



Abb. 6: Luftbild Tennisanlage Zollikon, Winter
(Quelle: google-earth)



Abb. 7: Luftbild Tennisanlage Zollikon, Sommer
(Quelle: google-earth)

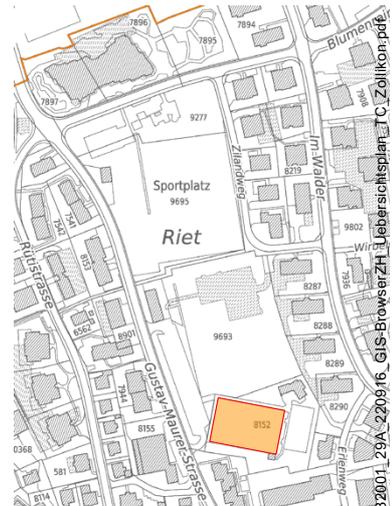


Abb. 8: Übersichtsplan Lage «saisonale Sporthalle Tennisanlagen Zollikon»
(Quelle: Darstellung Planpartner)

Fläche Die geplante Umzonung betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 8152 mit einer Fläche von rund 5'250 m².



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

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

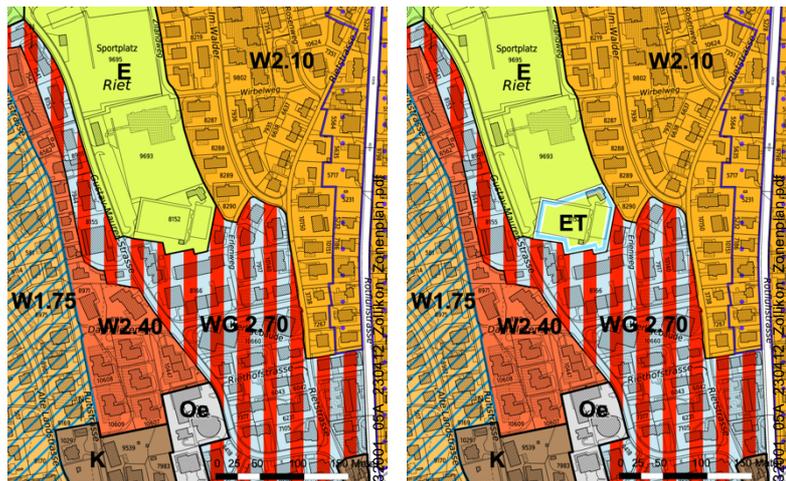


Abb. 10: Rechtskräftiger Zonenplan,
Ausschnitt Zollikon

Abb. 11: Beantragte Festlegung,
Ausschnitt Zollikon

Saisonale Sporthalle Zollikerberg

3.1.2 Tennisanlagen Zollikerberg

Im Bereich der Tennisanlagen Zollikerberg 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 Tennisanlagen Zollikon, Sommer
(Quelle: google-earth)

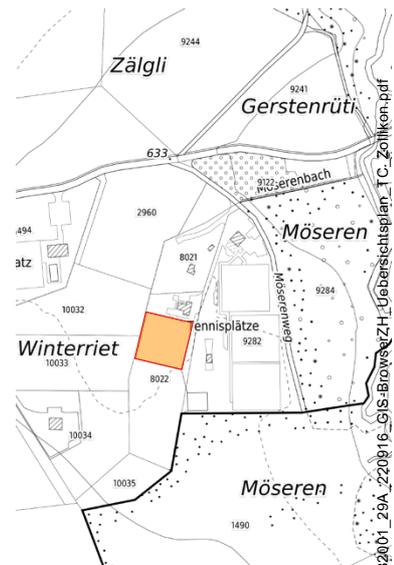


Abb. 13: Übersichtsplan mögliche Lage «saisonale Sporthalle Tennisanlagen Zollikerberg»
(Quelle: Planpartner)

Fläche Die geplante Umzonung betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. 8021, 8022 (Teilfläche) und 9282 mit einer Gesamtfläche von rund 16'520 m². Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9282 befindet sich heute die Tennisplätze des Tennisclubs Zollikerberg. Auf dem angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 8022 befindet sich die Anlage des Tennisclubs Oberhub. Das Grundstück Kat.-Nr. 8021 bietet Potenzial für die benötigten Abstellanlagen und für Anpassungen an den bestehenden Erschliessungsanlagen. Faktisch führt die Zufahrt zu den Tennisplätzen ohnehin seit Jahrzehnten über das Grundstück Kat.-Nr. 8021. Bereits heute wäre eine Erweiterung der Abstellanlage erwünscht. Mit den Ausbauabsichten des Tennisclubs (die auch das Klubhaus umfassen) wird sie erforderlich werden. Die drei betroffenen Grundstücke, welche der Erholungszone Tennis zugewiesen werden, sollen durch den Tennissport genutzt werden.

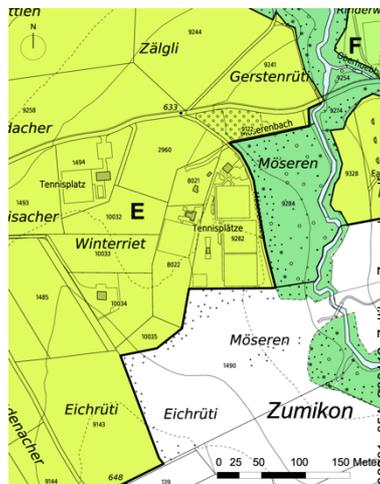


Abb. 14: Rechtskräftiger Zonenplan, Ausschnitt Zollikerberg

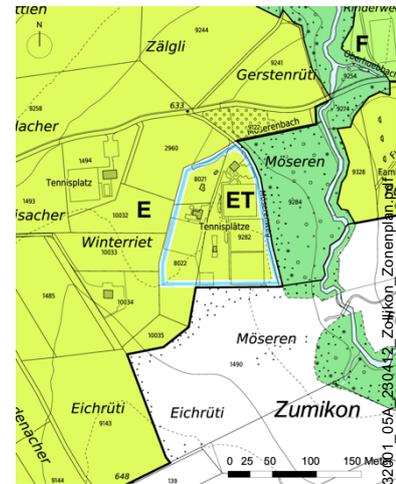


Abb. 15: Beantragte Festlegung, Ausschnitt Zollikerberg

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 Bau- und Bewilligungsverfahren wird dieser Zeitraum genau bestimmt.

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

- «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. *Im Zollikerberg dürfen die Sporthallen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen*¹.»

¹ Hinweis: Dieser Satz wurde eingefügt mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 (siehe dazu Kap. 6.4)

4 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

- Orts- und Landschaftsbild Mit der saisonalen Sporthalle der Tennisanlage Zollikon resp. der Einführung der Erholungszone Tennis wird die bisher in Zollikon bereits praktizierte Nutzung der saisonalen Sporthalle fortgeführt. Die saisonale Sporthalle der Tennisanlagen Zollikoberg 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 zur Tennisanlage Zollikon und zu den Tennisanlagen Zollikoberg etwas zunehmen wird, da diese Tennisanlagen im Winter besser nutzbar werden. Allerdings handelt es sich um wenige Fahrten, die im Strassennetz von Zollikon und Zollikoberg wahrscheinlich zu keinen spürbaren Veränderungen der Strassenkapazität führen wird.

5 FAZIT

- «Erholungszone Tennis» Das Revisionsvorhaben erfüllt 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 der Nutzungsplanung erfolgte in folgenden Schritten:

was	wann / Dauer
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. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen das geplante Vorhaben ein. Daher wird keinen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt.

6.4 Festsetzung, Gemeindeversammlung

Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023	Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Schaffung einer Erholungszone Tennis wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 behandelt.
Diskussion	Die Diskussion der Vorlage hat u.a. ergeben, dass die Tennisanlagen Zollikerberg in einer dunklen und ruhigen Gegend liegen. Eine Platzbeleuchtung mittels Leuchtbalken strahle weit und erhelle die Umgebung in der dunklen Winternacht. Daher dürfen die Sporthallen im Zollikerberg nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen. Für die Tennisanlage in Zollikon gelte diese Einschränkung nicht.
Beschluss der Gemeindeversammlung	Mit mehreren Änderungsanträgen wurde beschlossen: <ol style="list-style-type: none"> 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. Für die Zone in Zollikerberg gilt folgende Ergänzung: Art. 23^{ter} Abs. 1^{bis}: «Die Sporthallen dürfen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen.» 3. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, untergeordnete Anpassungen der Vorlage zu beschliessen, die sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben.
Nachführung Teilrevision	Die Teilrevision wurde entsprechend dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 ergänzt und nachgeführt.

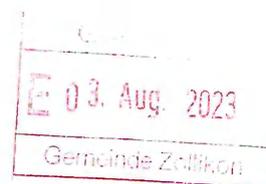
A ANHANG

A1 Änderung Zonenplan

Zonenplan,stellungs- und Druckdatum: 18. Juni 2024

A2 Änderung Bau- und Zonenordnung

Auszug BZO,stellungs- und Druckdatum: 18. Juni 2024



Auszug aus dem Protokoll

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2023

GV 2023-9

04.03.21

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung: Schaffung einer Erholungszone Tennis

Beschluss

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. Für die Zone in Zollikerberg gilt folgende Ergänzung: Art. 23 ter Abs. 1 bis: „Die Sporthallen dürfen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen“.
3. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, untergeordnete Anpassungen der Vorlage zu beschliessen, die sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben.

Für richtigen Auszug

Claudia Valler

Stv. Gemeindeschreiberin

Verteiler (nach Eintritt der Rechtskraft):

- Bauabteilung (Protokollauszug und Dispositivauszug)
- Archiv (Protokollauszug)

Bestätigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Meilen,

– 2. Aug. 2023

Bezirksrat Meilen
i. A. des Sekretariats: