

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. November 2025

1220. Regionaler Richtplan Zimmerberg, Teilrevision «Uferbereich vom Zürichsee» (Festsetzung)

A. Ausgangslage

Der regionale Richtplan Zimmerberg wurde 2018 nach einer Gesamtrevision neu festgesetzt (RRB Nr. 11/2018). Eine erste Teilrevision wurde am 12. Dezember 2023 vom Regierungsrat beschlossen (Teilrevision 2022, RRB Nr. 1450/2023). Auslöser für die vorliegende Teilrevision des regionalen Richtplans Zimmerberg sind die nicht mehr anwendbaren Richtlinien der Baudirektion für bauliche Veränderungen auf Konzessionsland (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_41/2012 vom 28. März 2013). Vor diesem Hintergrund wurde das Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1; vgl. § 67a PBG) sowie der übergeordnete kantonale Richtplan angepasst. Daraus ergeben sich neue Aufgaben für die Regionen. So ist im regionalen Richtplan entlang des Zürichseeufers räumlich konkret festzulegen, welche Grundsätze zur Bebauung des Uferbereichs in den kommunalen Nutzungsplanungen zu berücksichtigen sind bzw. welche Strassenraumgestaltung der Seestrasse anzustreben ist. Mit der vorliegenden Richtplanteilrevision wird diesem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan nachgekommen und die Grundlage geschaffen, dass die betroffenen Gemeinden im Nachgang ihre Nutzungsplanung im Uferbereich entsprechend anpassen können.

Mit Schreiben vom 19. November 2024 ersuchte die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg um Festsetzung der Teilrevision «Uferbereich vom Zürichsee» des regionalen Richtplans Zimmerberg.

B. Inhalte der Teilrevision

Die Revisionsvorlage «Uferbereich vom Zürichsee» des regionalen Richtplans umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Einführung eines neuen Kap. 2.10 Uferabschnitte: Mit dem Kap. 2.10 legt der regionale Richtplan Zimmerberg räumlich konkrete Grundsätze zur Bebauung des Uferbereichs fest, die ortsbaulich nachvollziehbar und qualitätssichernd sind. Er definiert vier Typen von Uferabschnitten (Uferstrasse, Parkstrasse, Ortsdurchfahrt und Seeanlage) und formuliert für diese Grundsätze zum Durchblick, zur Fassadenhöhe und Firstrichtung, zur Bepflanzung sowie zum Gewässerraum.

Die Ziele leiten sich aus dem Workshopverfahren Planen und Bauen am Zürichsee und den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (vgl. Pt. 3.4 und Pt. 3.5) ab. Die räumliche Konkretisierung der übergeordneten Vorgaben gemäss Pt. 2.2.3 des kantonalen Richtplans wird mit der zur Festsetzung eingereichten Planung erfüllt.

- Kap. 3.1 Landschaft – Gesamtstrategie: Das Leitbild Zürichsee 2050 sowie die dort verzeichneten Schwerpunktgebiete werden im regionalen Richtplan gemäss Kap. 3.4.3 b) des kantonalen Richtplans verankert.
- Kap. 3.2.2 Erholung – Karteneinträge: In den Koordinationshinweisen der regionalen Erholungsgebiete wird auf die Schwerpunktgebiete des Leitbilds Zürichsee 2050 verwiesen sowie ausdrücklich erwähnt, wo Aufwertungen für die Ufervegetation bzw. Flachwasserabschnitte erfolgen sollen.
- Kap. 4.4.1 Fuss- und Veloverkehr – Ziele: Der Seeuferweg wird neu als Zürichseeweg bezeichnet. Für diesen wird folgender Grundsatz festgelegt: *Der Zürichseeweg verläuft direkt am oder auf dem Wasser (Steg) oder direkt hinter der am Wasser angrenzenden Ufervegetation. In den direkt an den See angrenzenden Erholungs- und Freihaltegebieten, wo der Sichtbezug zum Zürichsee gewährleistet ist, ist auch eine freiere Wegführung denkbar.* Im Richtplan wird aber auch festgehalten, in welchen Fällen von diesem Grundsatz abgewichen werden kann. Die Wegführung kann in den ersten öffentlichen Raum hinter der an den See angrenzenden Parzelle zurückversetzt werden, wenn eine hohe Wegqualität gewährleistet wird sowie regelmässig ein Bezug zum See und Sichtbeziehungen ermöglicht werden. Zur Klärung, ob eine Linienführung des Zürichseewegs diese Kriterien erfüllt, werden im Richtplan Standards für den Weg definiert (z. B. zwingend eigenes Trasse).
- Kap. 4.4.2 Fuss- und Veloverkehr – Karteneinträge: In der Tabelle Abb. 4.4g bzw. in der Themenkarte Abb. 4.4h sind bestehende und geplante Abschnitte zur Lückenschliessung des Zürichseewegs festgehalten.

C. Anhörung und Mitwirkung

Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 Abs. 1 PBG sowie die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG fanden vom 1. Dezember 2023 bis 31. Januar 2024 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen neun Einwendungen mit 33 verschiedenen Anträgen ein. Die kantonalen Fachstellen nahmen im Rahmen der Vorprüfungen vom 31. März 2023 sowie vom 14. Februar 2024 Stellung. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg überarbeitete den Entwurf des

regionalen Richtplans aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen. Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg verabschiedete die Vorlage am 11. Juli 2024 mit Antrag auf Festsetzung durch den Regierungsrat.

Gemäss Bescheinigung des Bezirksrates Horgen vom 28. Oktober 2024 wurden dagegen keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. November 2024 bestätigte die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg zudem, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss der Delegiertenversammlung unbenutzt abgelaufen war.

D. Erwägungen

Die Prüfung des zur Festsetzung beantragten Dossiers hat ergeben, dass die Teilrevision «Uferbereich vom Zürichsee» des regionalen Richtplans Zimmerberg nur in geänderter Form festgesetzt werden kann. Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 31. März 2023 und 14. Februar 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen. Die Differenz wurde anlässlich einer Besprechung am 30. Juni 2025 zwischen Vertreterinnen und Vertretern des Kantons und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg diskutiert und bereinigt. Der Beschluss der Delegiertenversammlung vom 11. Juli 2024 wird wie folgt angepasst (Richtplantext):

Richtplantext

Kapitel 2.10 Uferabschnitte

2.10.2	Karteneinträge, Uferabschnitte	S. 38
--------	--------------------------------	-------

Der Uferabschnitt Nr. 1.4 (Ortsdurchfahrt) wird auf die heutige Kernzone beschränkt. Der nördliche Teil des bisherigen Abschnitts wird dem Abschnitt Nr. 1.3 zugeteilt und als Parkstrasse ausgewiesen.

Begründung

Das Prinzip «Ortsdurchfahrt» bezweckt in erster Linie die Sicherstellung historischer Ortskerne. Es ist das Ziel, prägende Bebauungszeilen beidseits der Seestrasse in ihrer Geschlossenheit und ihrer Altbausubstanz zu bewahren. Zudem kann das Prinzip der Ortsdurchfahrt dort zur Anwendung gelangen, wo aus ortsbaulicher Sicht eine weitere Entwicklung höher gewichtet werden soll als die Erlebbar- bzw. unmittelbare Sichtbarkeit des Zürichsees. Im Abschnitt Nr. 1.4 sind ausserhalb der heutigen Kernzone keine Entwicklungs- und Verdichtungsabsichten vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bebauung können die Kriterien für eine Parkstrasse (vor allem in Bezug auf die Begrünung und den Sichtbezug zum See) umgesetzt werden. Die Zuteilung zu einer Ortsdurchfahrt lässt sich daher nicht begründen und es ist eine Parkstrasse zu bezeichnen.

2.10.2	Karteneinträge, Uferabschnitte	S. 40
--------	--------------------------------	-------

Der Abschnitt Nr. 3.3 wird unterteilt. Der nördliche Teil wird als Parkstrasse (Verlängerung des Abschnitts Nr. 3.2 bis zum Grundstück Kat.-Nr. 5665) und der südliche Teil als Ortsdurchfahrt bezeichnet (einschliesslich Grundstück Kat.-Nr. 5665).

Begründung

Es wird festgestellt, dass der Abschnitt Nr. 3.3 unterschiedliche Qualitäten aufweist. Im südlichen Bereich ist eine dichtere Bebauung mit historischen Bauten vorhanden. Der nördliche Abschnitt weist hingegen mehr Grün auf. Einzig ein Grundstück (Kat.-Nr. 7551) ist sehr dicht bebaut und hat einen gewerblichen/historischen Charakter. Die Zuteilung des nördlichen Bereichs zu einer Ortsdurchfahrt lässt sich daher nicht begründen und es ist daher in diesem Teilabschnitt eine Parkstrasse zu bezeichnen.

2.10.2	Karteneinträge, Uferabschnitte	S. 40
--------	--------------------------------	-------

Der Abschnitt Nr. 4.5 kann nicht als Ortsdurchfahrt gelten. Es ist daher eine Parkstrasse zu bezeichnen.

Begründung

Es zeigt sich, dass dieser Abschnitt sehr kurz ist und die heutige Bebauung allein noch keine Ortsdurchfahrt rechtfertigen kann. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1906 und 3865 sind überdies genügend gross, um eine gewisse Durchsicht sowie eine Bepflanzung zukünftig erreichen zu können. Die Zuteilung zu einer Ortsdurchfahrt kann daher nicht gerechtfertigt werden und es ist eine Parkstrasse festzulegen.

2.10.2	Karteneinträge, Uferabschnitte	S. 41
--------	--------------------------------	-------

Der Abschnitt Nr. 5.3 ist als Parkstrasse zu bezeichnen.

Begründung

Es ist derzeit nicht bekannt, dass im Abschnitt Nr. 5.3 eine bauliche Entwicklung (z. B. mit einem Masterplan bis über die SBB-Gleise) angestossen werden soll. Dies ergibt sich auch nicht aus dem kommunalen Richtplan von Horgen. Zudem ist im fraglichen Bereich eine gewisse Durchsicht nicht für sich ausgeschlossen und eine Begrünung umsetzbar. Die Einteilung als Ortsdurchfahrt kann nicht gerechtfertigt werden und es ist eine Parkstrasse zu bezeichnen.

3.2.2	Karteneinträge, Erholung	S. 58
-------	--------------------------	-------

Bei den Erholungsgebieten von regionaler Bedeutung Nrn. 17 und 20 ist in der Spalte «Funktion / Ziel» der Eintrag wie folgt zu ändern: «Aufwertung Flachwasser gemäss Schwerpunktgebiete am Zürichsee (Ziff. 3.1) unter Wahrung der Badenutzung bestehender Badezugänge»

Begründung

Bei den Uferabschnitten bzw. Erholungsanlagen wird das Ziel / die Funktion «Aufwertung Flachwasser gemäss Schwerpunktgebiete am Zürichsee (Ziff. 3.1) unter Wahrung bestehender Badezugänge und Bootsplätze zu realisieren» genannt. Gemäss Erläuterungsbericht, Kap. 3.2, soll damit gewährleistet werden, dass «der regionale Leitsatz eines qualitätsorientierten Gleichgewichts zwischen Erholungsfunktion und Natur-/Landschaftsschutz erreicht werden kann». Die Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung Nrn. 17 und 20 liegen gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung im Bereich prioritärer Revitalisierungsabschnitte. Der Erhalt der Badenutzung ist unbestritten. Die zweckmässige Anordnung der Badenutzung soll aber im Rahmen des Revitalisierungsprojekts festgelegt werden. Bei der Projektierung kann sich zeigen, dass es zweckmässiger ist, die Badenutzung an anderer Stelle der Erholungsanlage anzuordnen. Um diesen Spielraum offenzuhalten, ist die Formulierung «unter Wahrung bestehender Badezugänge» zu ersetzen durch «unter Wahrung der Badenutzung».

E. Festsetzung

Die Teilrevision des regionalen Richtplans Zimmerberg kann unter Vorbehalt der Erwägungen gemäss Abschnitt D. festgesetzt werden.

Dieser Regierungsratsbeschluss ist ein Akt im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, LS 175.2) und kann durch betroffene Gemeinden gestützt auf § 41 Abs. 1 VRG direkt mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden. Das Verwaltungsgericht prüft die Beschwerdeberechtigung von Amtes wegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Teilrevision des regionalen Richtplans Zimmerberg «Uferbereich vom Zürichsee» wird gemäss dem Beschluss der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg vom 11. Juli 2024 vorbehältlich Dispositiv II festgesetzt.

II. Entgegen dem Beschluss der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg vom 11. Juli 2024 werden folgende Einträge im Sinne der Erwägungen in geänderter Form festgesetzt:

- Kap. 2.10 Uferabschnitte, 2.10.2 Karteneinträge: Der Uferabschnitt Nr. 1.4 (Ortsdurchfahrt) wird auf die heutige Kernzone beschränkt. Der nördliche Teil des bisherigen Abschnitts wird dem Abschnitt Nr. 1.3 zugeteilt und als Parkstrasse festgesetzt.

- Kap. 2.10 Uferabschnitte, 2.10.2 Karteneinträge: Der Abschnitt Nr. 3.3 wird unterteilt. Der nördliche Teil wird als Parkstrasse (bis zum Grundstück Kat.-Nr. 5665) und der südliche Teil als Ortsdurchfahrt festgesetzt (einschliesslich Grundstück Kat.-Nr. 5665).
- Kap. 2.10 Uferabschnitte, 2.10.2 Karteneinträge: Der Abschnitt Nr. 4.5 wird als Parkstrasse festgesetzt.
- Kap. 2.10 Uferabschnitte, 2.10.2 Karteneinträge: Der Abschnitt Nr. 5.3 wird als Parkstrasse festgesetzt.
- Kap. 3.2 Erholung, 3.2.2 Karteneinträge: Bei den Erholungsgebieten von regionaler Bedeutung Nrn. 17 und 20 wird in der Spalte «Funktion / Ziel» der Eintrag wie folgt festgesetzt: «Aufwertung Flachwasser gemäss Schwerpunktgebiete am Zürichsee (Ziff. 3.1) unter Wahrung der Badenutzung bestehender Badezugänge».

III. Der regionale Richtplan steht beim Sekretariat der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil) und bei der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich) zur Einsicht offen. Zusätzlich wird er auf der Webseite des Amtes für Raumentwicklung (are.zh.ch) und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (zpz.ch) veröffentlicht.

IV. Dispositiv I–III dieses Beschlusses sind von der Baudirektion gemäss § 6 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekannt zu machen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VI. Mitteilung unter Beilage der erwähnten Anzahl Dossiers der Revisionsvorlage an

- die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (unter Beilage von einem Dossier),
- die Stadträte der Städte (ohne Dossier)
 - Adliswil, Zürichstrasse 11, Postfach, 8134 Adliswil,
 - Wädenswil, Florhofstrasse 6, Postfach, 8820 Wädenswil,
- die Gemeinderäte der Gemeinden (ohne Dossier)
 - Horgen, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen,
 - Kilchberg, Alte Landstrasse 110, 8802 Kilchberg,
 - Langnau a. A., Neue Dorfstrasse 14, Postfach, 8135 Langnau am Albis,
 - Oberrieden, Alte Landstrasse 32, 8942 Oberrieden,

- Richterswil, Seestrasse 19, 8805 Richterswil,
- Rüslikon, Pilgerweg 29, 8803 Rüslikon,
- Thalwil, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil,
- das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier),
- das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers),
- die Baudirektion (unter Beilage von zwei Dossiers).



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli