

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 5 (1948)

Heft: 2

Artikel: Die neue Bauordnung von Zollikon

Autor: Leuzinger, Hans / Ochsner, Emil

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783212>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 08.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Plan

Schweizerische Zeitschrift für Landes-, Regional- und Ortsplanung
Revue suisse d'urbanisme



Abb. 1. Zollikon um 1700, nach einem Stich von Bruppacher.

Hans Leuzinger, Emil Ochsner

Die neue Bauordnung von Zollikon

Das alte Zollikon

Bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts war Zollikon ein habliches Bauern- und Weinbauerndorf, dessen Gliederung durch die topographischen Verhältnisse und die Art der Bodennutzung, welche für das rechte Zürichseeufer typisch sind, bedingt war.

In zwei Stufen steigt das Gelände vom Seespiegel aufwärts und lässt nur einen schmalen Streifen längs dem Ufer frei, welcher später durch Aufschüttungen verbreitert wurde. Der unterste Hang war seit Jahrhunderten geschlossen von Weinbergen eingenommen. Die darauffolgende mehr oder weniger ebene Terrasse war Ackerbauland und der anschliessende obere Hang war auch noch in wesentlichem Umfang dem Weinbau vorbehalten. Er bildet den Uebergang zur oberen Ackerlandzone, welche den Waldungen des Zollikerberges vorgelagert ist. Durchschnitten und gegliedert wird der gesamte Hang von einigen Bachläufen, welche mit ihrem Baum- und Buschbestand die Verbindung vom höher gelegenen Wald und Berg zum Seeufer darstellen.

In vier Weilern oder Wachten verteilte sich das Dorf über dieses Gebiet, unten am See, am Schiffändeplatz, lag das von Fischern und Handwerkern

bewohnte «Gstad», auf der ersten Hangterrasse selbst das Kleindorf, bewohnt von Kleinbauern und Handwerkern, sodann der «Kirchhof» und das «Ober- und das Hinterdorf» mit den stattlichen Giebeln der Grossbauernhäuser. Den westlichen Rand der obersten Terrasse säumten vereinzelte Bauernhöfe und der Weiler Witellikon.

Der politisch zu Zollikon gehörende Zollikerberg liegt auf der etwas rauhern Hochfläche jenseits des Zollikerwaldes, zirka 200 m über dem Seespiegel und zerfiel ursprünglich ebenfalls in kleinere Weiler und bäuerliche Einzelsiedlungen.

Dem Verkehr diente dem See entlang ein Fussweg und am oberen Rand der Weinberge die alte Landstrasse, welche die Stadt mit den seeaufwärts gelegenen Gemeinden verband. Der Schiffsverkehr spielte besonders für den Besuch der Märkte, den Verkauf der landwirtschaftlichen Produkte eine wesentliche Rolle.

Der Zollikerberg hatte Strassenverbindung nach der Stadt, ungefähr im Zug der heutigen Forchstrasse.

Neben Bauern und Fischern entwickelte sich nur langsam ein Kleinhandwerkerstand, soweit es die strengen Zunftverordnungen der regierenden Stadt zuließen, der aber im 18. Jahrhundert auf einem Gebiet beachtliche Leistungen hervorbrachte, nämlich dem Ofenbau.

Die Heimarbeit für städtische Manufakturen, besonders die Seidenindustrie, beschäftigte zu gewissen Zeiten bis zu 300 Personen.

Erst das 19. Jahrhundert brachte die volle Handels- und Gewerbefreiheit für die Landschaft und damit auch die Möglichkeit einer Weiterentwicklung für Zollikon, die sich jedoch bis gegen das Ende des Jahrhunderts nur langsam vollzog, wie sich aus der folgenden Uebersicht über die Zunahme der Bevölkerung ergibt:

Einwohner 1799	890
» 1836	1210
» 1870	1327
» 1900	1876

Lange Zeit bewahrte Zollikon den Charakter eines hablichen Bauerndorfes inmitten seiner Rebhänge, Obstgärten, Wiesen und Aecker. Noch waren die vier Wachten deutlich voneinander abgesetzt, deren grosse Bauernhäuser mit ihren seewärts gerichteten Giebeln aus einem Wald von Obstbäumen ragten. Noch bewahrte das Gelände seine alte Struktur und der «Kirchhof» mit seinem spitzen Turm schaute weit über den See. Die bewaldeten Bachtobel bildeten die natürliche Grenze gegenüber der Stadt und der seeaufwärts folgenden Gemeinde Küsnacht und verbanden das Seeufer mit dem bewaldeten Bergrücken. Längs des Sees reihen sich mitten in den Rebbergen eine Anzahl stattlicher Bürgerhäuser, wie der Traubenberg und andere. Die Bebauung schuf zusammen mit den Gegebenheiten der Landschaft ein anmutiges Siedlungsbild, in welchem kein störendes Element zu erkennen war.

Wo stehen wir heute:

Einschneidende Veränderungen brachte erst die grosse Entwicklung von Industrie und Handel und das dadurch bedingte, ständige Anwachsen der Stadt, welches auch die ihr zunächst liegenden Gemeinden der Landschaft in seinen Bann zog. Ein Teil der alten Zolliker-Bevölkerung suchte und fand von nun an ihr Brot in Zürich. Die Landwirtschaft und der Weinbau gingen an Bedeutung zurück, erstere infolge Konkurrenz des überseeischen Getreides und der Abhängigkeit vom Markt, letzterer besonders durch Krankheiten und tierische Schädlinge. Die landschaftliche und klimatische Vorzugslage von Zollikon lockte zur Ansiedlung, so dass nach und nach anschliessend an die Hauptverbindungswege zur Stadt sich kleine Villenkolonien zu bilden begannen. Mit der Eröffnung der rechtsufrigen Zürichseebahn, 1896, und mit dem immer stürmischer werdenden baulichen Wachstum der Stadt nahm diese Entwicklung weiter zu (Bild Nr. 5 zeigt Zollikon kurz nach dem Bahnbau). Die Einwohnerzahl wuchs ständig, trotzdem die Industrie nicht Fuss fasste und Handel und Gewerbe keine grössere Bedeutung gewannen. Zollikon nahm den Charakter eines Villenvorortes der werdenden Grossstadt Zürich an, widerstand aber allen Versuchen zur Eingemeindung mit Erfolg.

Warum gelang es Zollikon, anlässlich der verschiedenen Eingemeindungen von Grosszürich in

den Jahren 1893 und 1934 seine Selbständigkeit zu bewahren?

Das ständig wachsende Steuerkapital ermöglichte die Erfüllung der Gemeindeaufgaben aus eigener Kraft, ohne dass das Gemeinwesen Zuflucht zur reichen Stadt nehmen musste. Infolge völligen Fehlens von Industrie und hoher Landpreise fand keine Ansiedlung von Industriebevölkerung statt. Der Hauptgrund war aber doch wohl der Wille der alt-eingesessenen Einwohnerschaft, die Selbständigkeit des Gemeinwesens auch fernerhin zu wahren, und auch die zugewanderten Bevölkerungsteile schlossen sich ihrer Führung an.

Schon früh versuchte Zollikon dem Bauen geordnete Wege zu weisen. Die Jahre 1894, 1900, 1913 und 1932 sind die Marksteine eines allmählich sich entwickelnden Bebauungsplanes und einer Bauordnung. Doch alle getroffenen Massnahmen wurden stets wieder von der baulichen Entwicklung überholt, die besonders nach dem zweiten Weltkrieg grosse Ausmasse annahm.

Nun begann das Häusermeer der Stadt sich den Grenzen von Zollikon zu nähern und schickte längs den Hauptzugängen seine Ausläufer bis an die alten Siedlungskerne von Zollikon heran. Wer in Zollikon sich niederliess, strebte in erster Linie nach einem Bauplatz am See oder am aussichtsreichen Hang, wobei vorerst noch eine allzu grosse Entfernung von den Verkehrsmitteln vermieden wurde. Damals ging das Seeufer der Allgemeinheit verloren. Mit der Verbreitung des Automobils spielte die Entfernung keine Rolle mehr und in dichtem Gewimmel überzogen nun die Häuser die alten Weinberghänge und kreisten die charaktervollen, alten Dorfteile ein. Das Rebareal, das im 17. Jahrhundert 197 Jucharten umfasste, ging seit 1900 von 158 auf 2 Jucharten zurück. Mit dem seltener und teurer werden der Bauplätze in den schönen Hanglagen begann dann auch die Bebauung der eigentlichen Dorfterrassen.

Die Bevölkerung stieg:

1910 auf 2525	Einwohner
1920 auf 3004	»
1930 auf 4472	»
1945 auf 6282	»

Um die völlige Ueberbauung des Dorfgebietes zu verhindern und grössere Partien als Grünzone frei zu behalten, galt daher im «Ideenwettbewerb von 1941 über die bauliche und landschaftliche Ausgestaltung von Zollikon» für die Architekten unbewusst und notgedrungen das Stichwort, «Hänge bebauen, Terrassen frei lassen».

Heute sind die wesentlichen Baugebiete überbaut und nur da, wo Zurückhaltung von Grundstücks-eigentümern weitern Kauf von Bauland hinderte, sind noch Lücken innerhalb oder am Rand der heutigen Bebauung vorhanden.

Etwas langsamer vollzieht sich die Ueberbauung auf dem etwas abgelegenen Zollikerberg, da ihm die landschaftlichen und klimatischen Vorzüge des Zürichseebeckens abgehen und die Verkehrsmöglichkeiten nach der Stadt etwas weniger dicht sind. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren wieder stärker eingesetzt, weil dort noch relativ billiges Bau-land in freier natürlicher Lage zur Verfügung steht.

Das alte Zollikon



Abb. 2. An der Oberdorfstrasse.



Abb. 3. An der Gstaadstrasse.

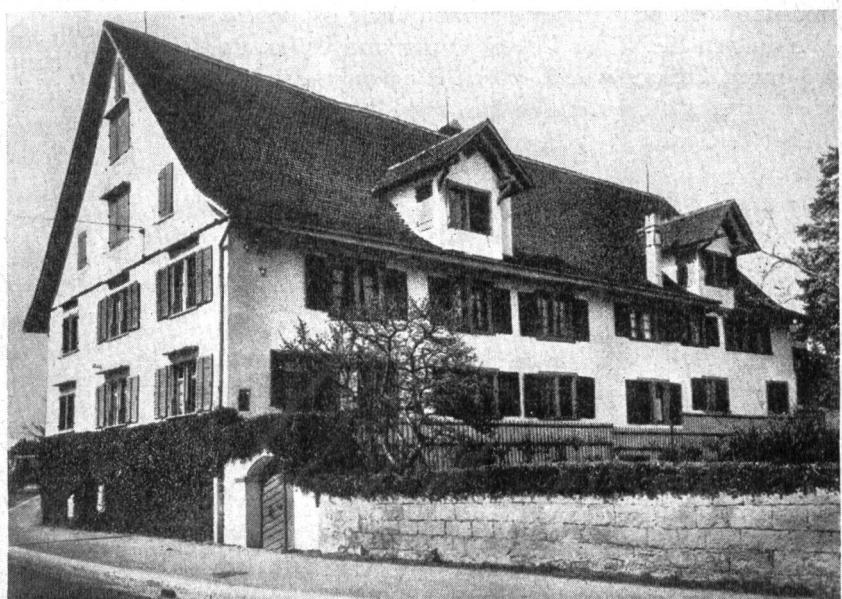


Abb. 4. Haus zum Traubenberg.

Der Wettbewerb zur Erlangung von Entwürfen eines Bebauungsplanes, im Jahre 1932, hat zum erstenmal Wege gezeigt, wie eine geordnete Ueberbauung im Interesse der Allgemeinheit zu erreichen sei. Er hatte vor allem den Erfolg, dass im Mittelpunkt des Dorfes, im Buchholz, eine Grünfläche geschaffen wurde, welche für den Bau eines Schulhauses und eines Gemeindehauses und als Festplatz in Aussicht genommen wurde. Schon damals wurden Vorschläge gemacht zur Freihaltung der obern Allmend und des Riets.

Mit diesem Zeitpunkt setzte auch eine konsequente Bodenpolitik der Gemeinde ein, mit dem Zweck, durch Kauf schrittweise in den Besitz von für die Oeffentlichkeit wichtigen Grundstücken zu gelangen, um Landreserven für öffentliche Zwecke, Bauten der Allgemeinheit usw., für eine zukünftige Grünzone zu erlangen.

Ohne diese weitsichtigen Bemühungen, deren Fortsetzung in der Schaffung eines Zonenplanes und einer neuen Bauordnung endigten, würde sich in 30 bis 40 Jahren für Zollikon eine schrankenlose Ueberbauung vom See bis zum Waldrand ergeben.

Wenn auch die 1913 revidierte Bauordnung in grosszügiger Weise die Geschosszahl auf zwei beschränkte, und den für damals ausserordentlich grossen Grenzabstand von 7 m und Gebäudeabstand von 14 m vorschrieb, so vermochte sie kein befriedigendes Ortsbild zu schaffen und förderte in einem gewissen Sinn die das Gelände zerstückelnde und auflösende Ueberbauung mit Einzelhäusern. Die neuen, vornehmern Wohnquartiere standen mit ihrem Wirwarr der Haus- und Dachformen in schreiendem Gegensatz zu den ruhigen Häusergruppen der alten Dorfteile und der ganze Hang wirkte, vom See her gesehen, besonders im Winter, als einförmige Bauparzellen-Landschaft.

Heutige Bevölkerungsstruktur und wirtschaftliche Situation:

50 % der berufstätigen Bevölkerung arbeiten in ansässigen, gewerblichen Betrieben und in der Landwirtschaft. Der Anteil der letztern ist jedoch klein und betrug 1941 noch 104 Köpfe. Im Dorf selbst sind nur noch acht Bauernbetriebe übrig geblieben. Alle andern fielen der Ueberbauung zum Opfer, da die durch Verkauf von Land zu erzielenden Bodenpreise eine allzu grosse Verlockung bildeten.

Die übrigen 50 % gehen ihrer Arbeit in der Stadt Zürich nach. Schon seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts fanden viele Zolliker ausreichenden Erwerb in der Stadt, wo sie in Handel, Bank- und Versicherungsanstalten, in den freien Berufen und in der Industrie reiche Möglichkeiten fanden. Der zugewanderte Teil der Bevölkerung ist vorzugsweise in der Stadt tätig, soweit er nicht der Gruppe der Rentner und Pensionierten angehört.

Grundbesitz der Gemeinde:

Den Grundstock bildete das Gebiet der obern Allmend, welche 1933 bei der endgültigen Aufteilung des alten Bürgerkorporationsgutes zum grössten Teil Gemeindegut wurde, während der Korporation

die Waldungen zufielen. Ausserdem hat die Gemeinde bei jeder Gelegenheit Land durch freihändigen Kauf erworben, in den letzten sechs Jahren für zirka 1,7 Millionen Franken. Es empfiehlt sich diese Politik namentlich im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbau und des Gewerbes, für welche Zwecke kein Land expropriert werden kann.

Verkehr

Unter den Planungsaufgaben einer Gemeinde nimmt die Regelung des Verkehrs eine besondere Stellung ein. Sie ist deshalb wichtig, weil damit nicht nur auf die Bedürfnisse der eigenen Gemeinde, sondern auch auf diejenigen einer Region, eines Staates oder sogar des Landes Rücksicht genommen werden muss. Es ist daher vor allem abzuklären, welche Durchgangsstrassen in den Verkehrsplan einer Gemeinde aufgenommen werden müssen, ob sie durch das Dorf oder um dieses herumgeführt werden sollen. Die Beurteilung dieser Frage wird erleichtert, wenn man weiss, welchen Anteil der Ortsverkehr am gesamten Verkehr hat. Ist dieser gross, so braucht man nicht davon zurückzuschrecken, auch Verkehrsstrassen durch eine Ortschaft hindurchzuführen.

Zollikon schenkte der Lösung der Verkehrsstrassen schon recht früh seine Aufmerksamkeit. Entsprechend der baulichen Entwicklung wurde auch das Studium der Bebauungspläne gefördert. Der erste, vom Regierungsrat genehmigte Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 1894. Schon 1904 wurde dieser erweitert und 1915 einer neuen Revision unterzogen. Aber auch dieser Plan musste auf Grund der eingetretenen Entwicklung der Gemeinde schon im Jahre 1930 als überholt angesehen werden. Als man damals an die Erstellung eines neuen Schulhauses und eines Gemeindehauses herantreten wollte, erachtete das für diese Bauten bestellte Preisgericht eine neue Projektierung der Durchgangsstrassen als unumgänglich. Erstmals wurde bei diesen Studien das Problem nicht primär in der Erschliessung von Bauland, sondern in der Regelung des Durchgangsverkehrs gesehen. Die Belassung der See- und Forchstrasse war gegeben. Bei der Bereinigung des neuen Bebauungsplanes wurde eingehend untersucht, ob die Ausdehnung der Ueberbauung in die mittleren Höhen des Uferganges auch die Anlage einer Durchgangsstrasse bedinge. Es ergab sich dabei, dass eine solche Hangstrasse die Seestrasse, die ein gleichmässiges Gefälle und nur einseitige Einmündungen hat, nie meklich zu entlasten vermöchte. Sie kann höchstens als Verbindungsstrasse der obern Wohnquartiere längs dem Zürichsee dienen und vielleicht auch einen geringen Ausflugs- und Reiseverkehr aufnehmen. Diese Ueberlegungen führten dazu, das ursprünglich parallel zur alten Landstrasse vorgesehene Strassenstück (U), Fig. 12, in Zollikon fallen zu lassen und die obere Hangstrasse auf Küsnachterboden (K), Fig. 12, in die alte Landstrasse einmünden zu lassen. Von hier wird der Verkehr bis zum Schönenegg geführt, wo er mit einer übersichtlichen Gabelung, einerseits Richtung Dufourstrasse nach dem Bellevue und anderseits Richtung Rotfluhstrasse in die oberen Stadtteile geleitet wird.

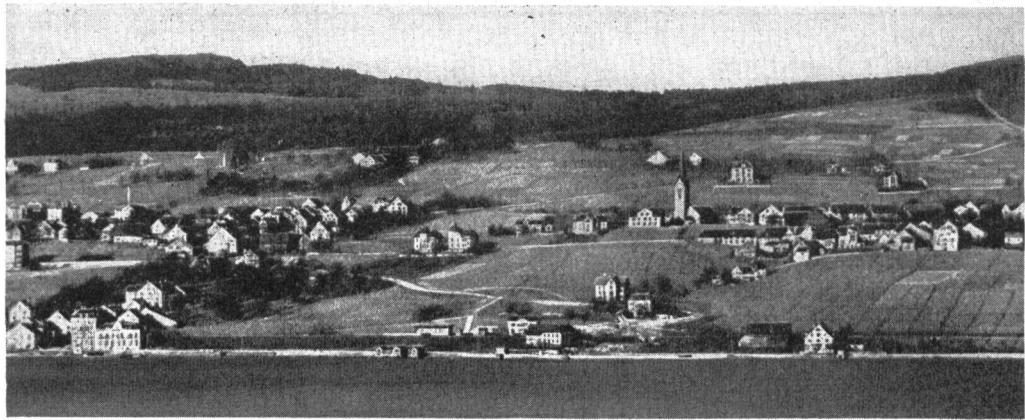


Abb. 5. Zollikon um 1900.



Abb. 6. Zollikon heute.

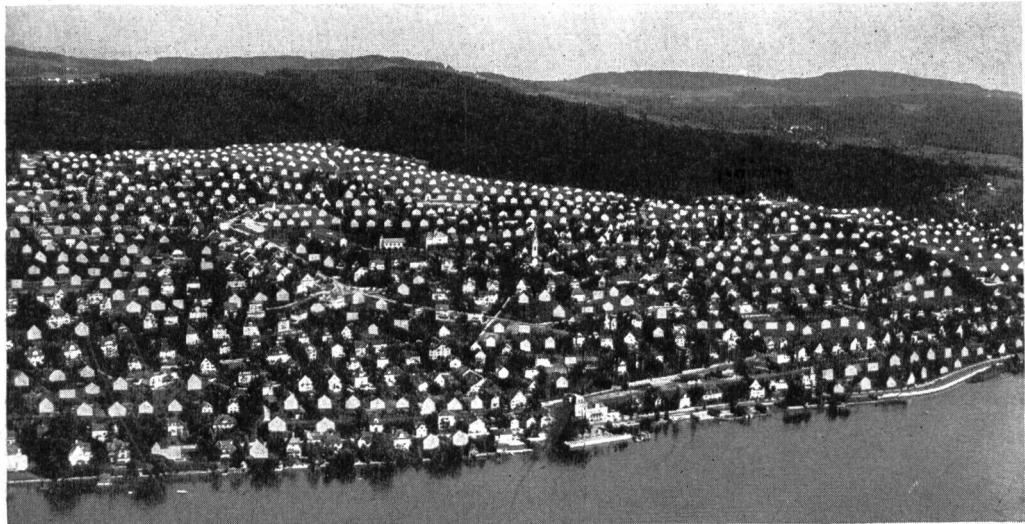


Abb. 7. Zollikon um 1970, ohne Bauordnung.

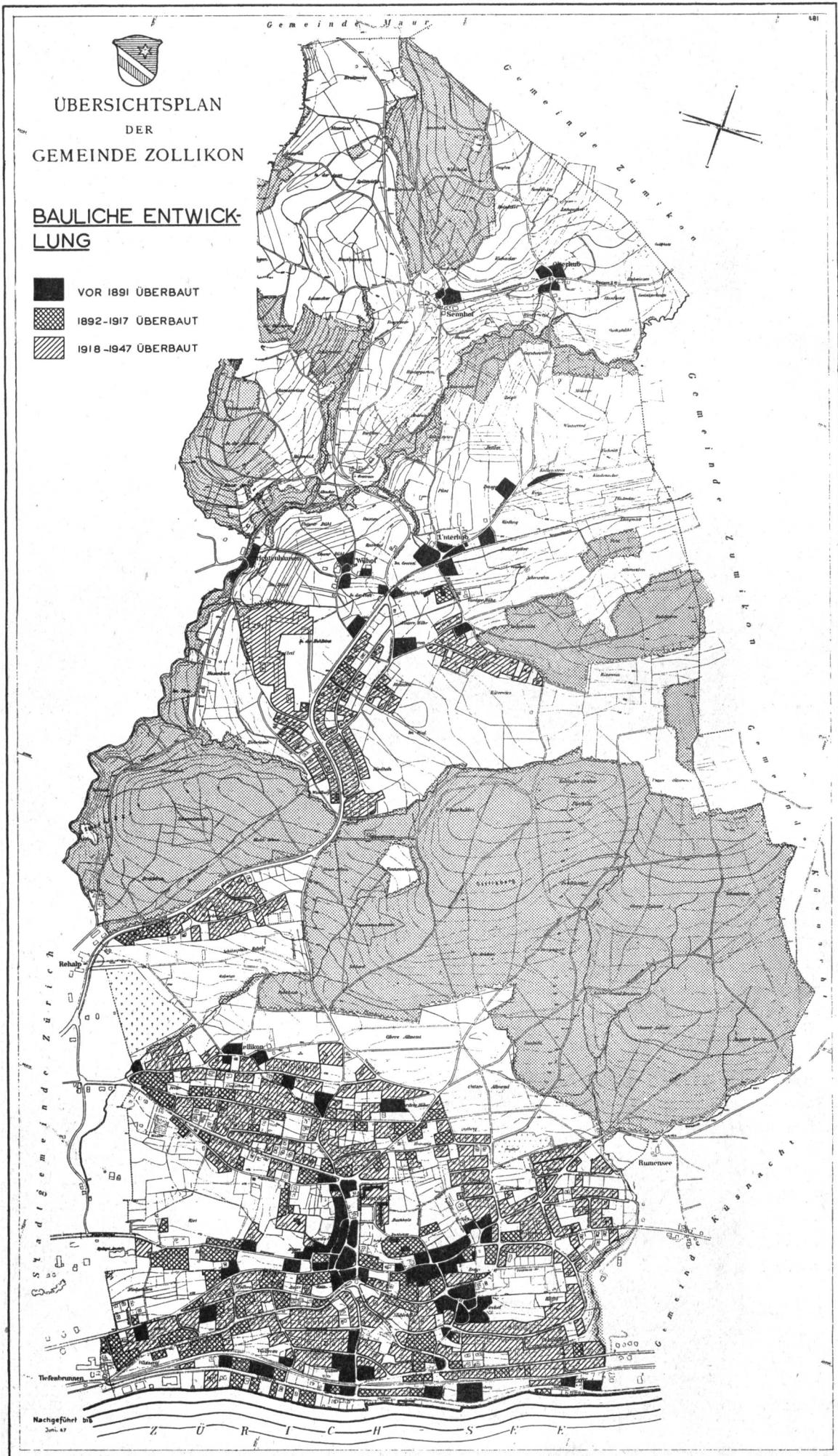


Abb. 8.

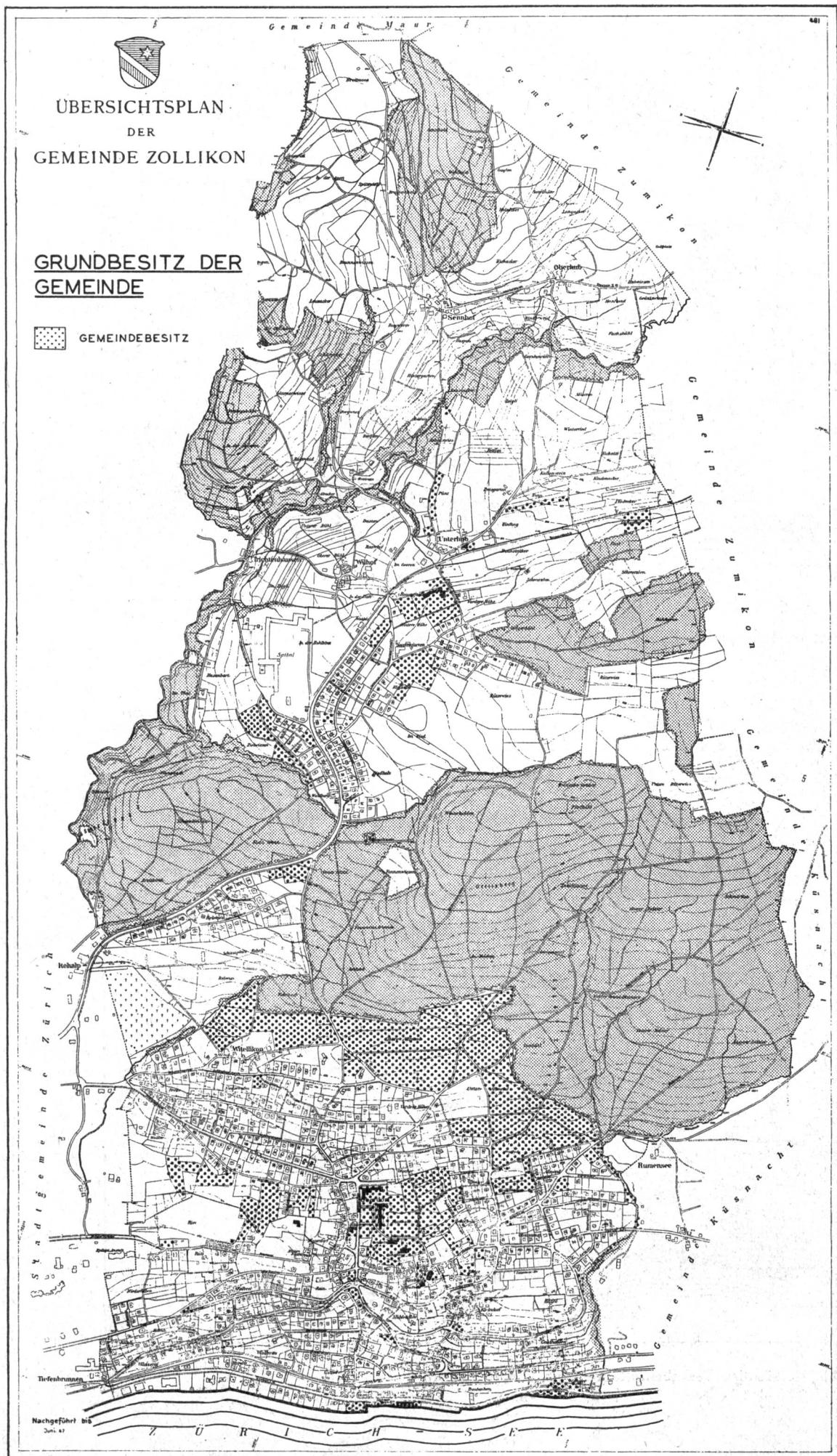


Abb. 9.

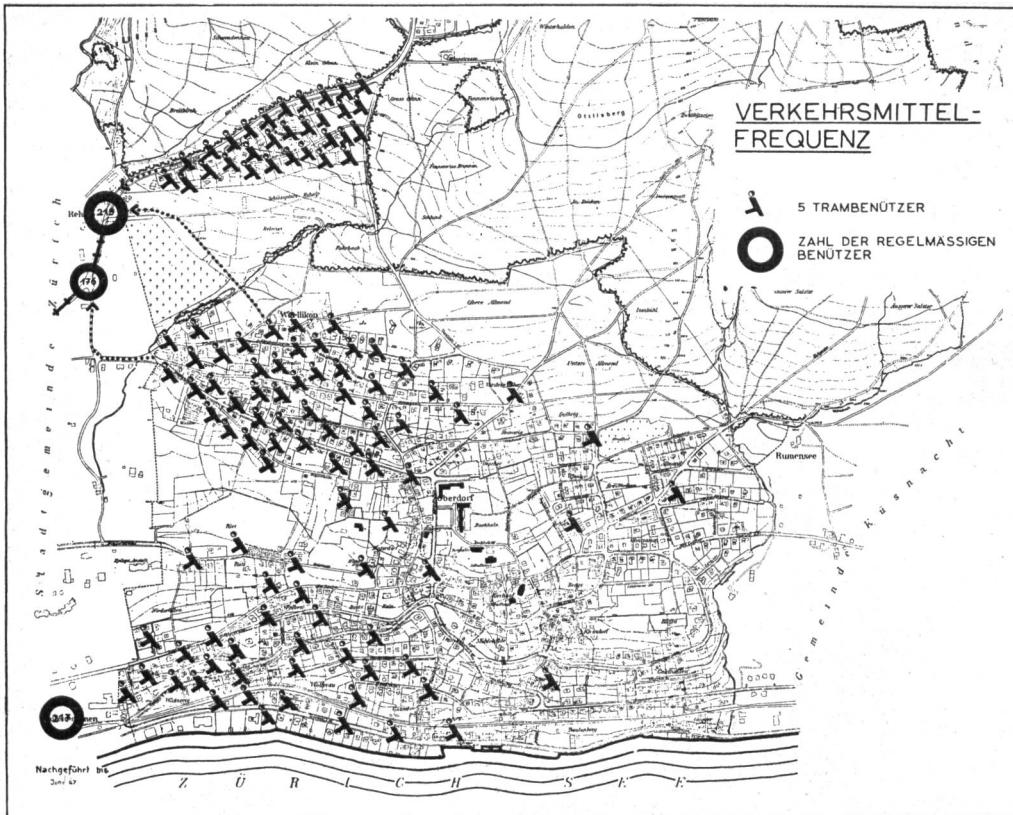


Abb. 10. Heutige Verkehrsmittelfrequenz. Strassenbahnbenutzer.

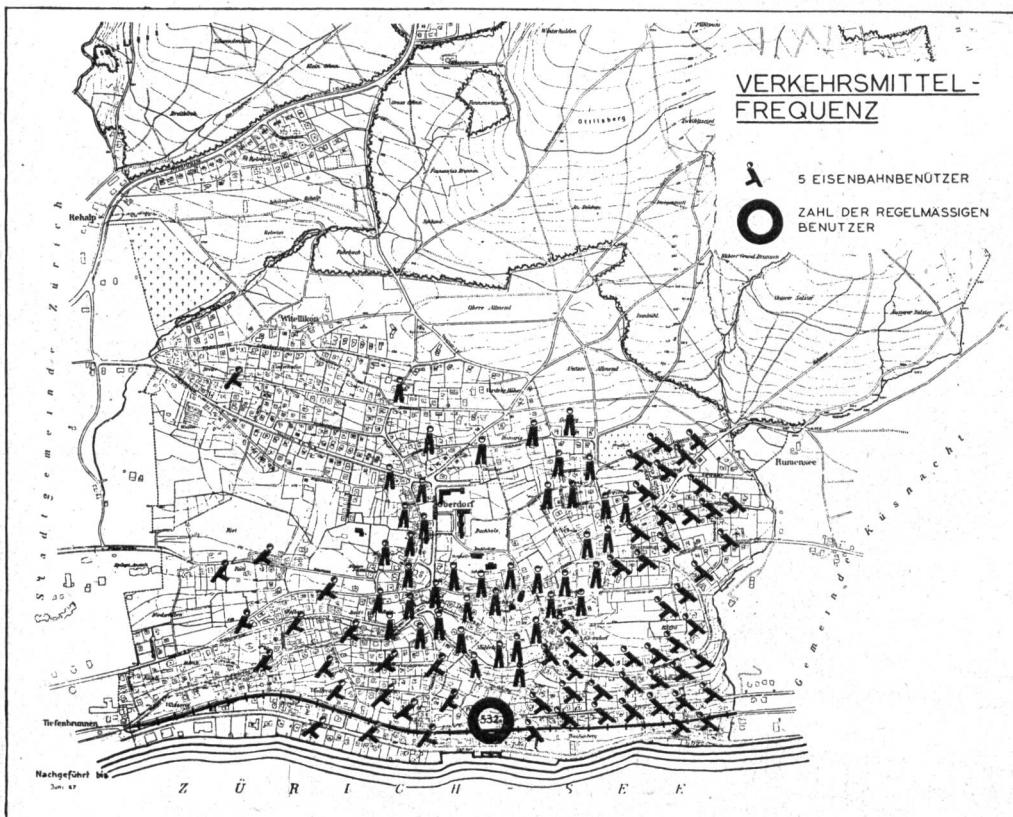


Abb. 11. Heutige Verkehrsmittelfrequenz. Eisenbahnbenutzer.

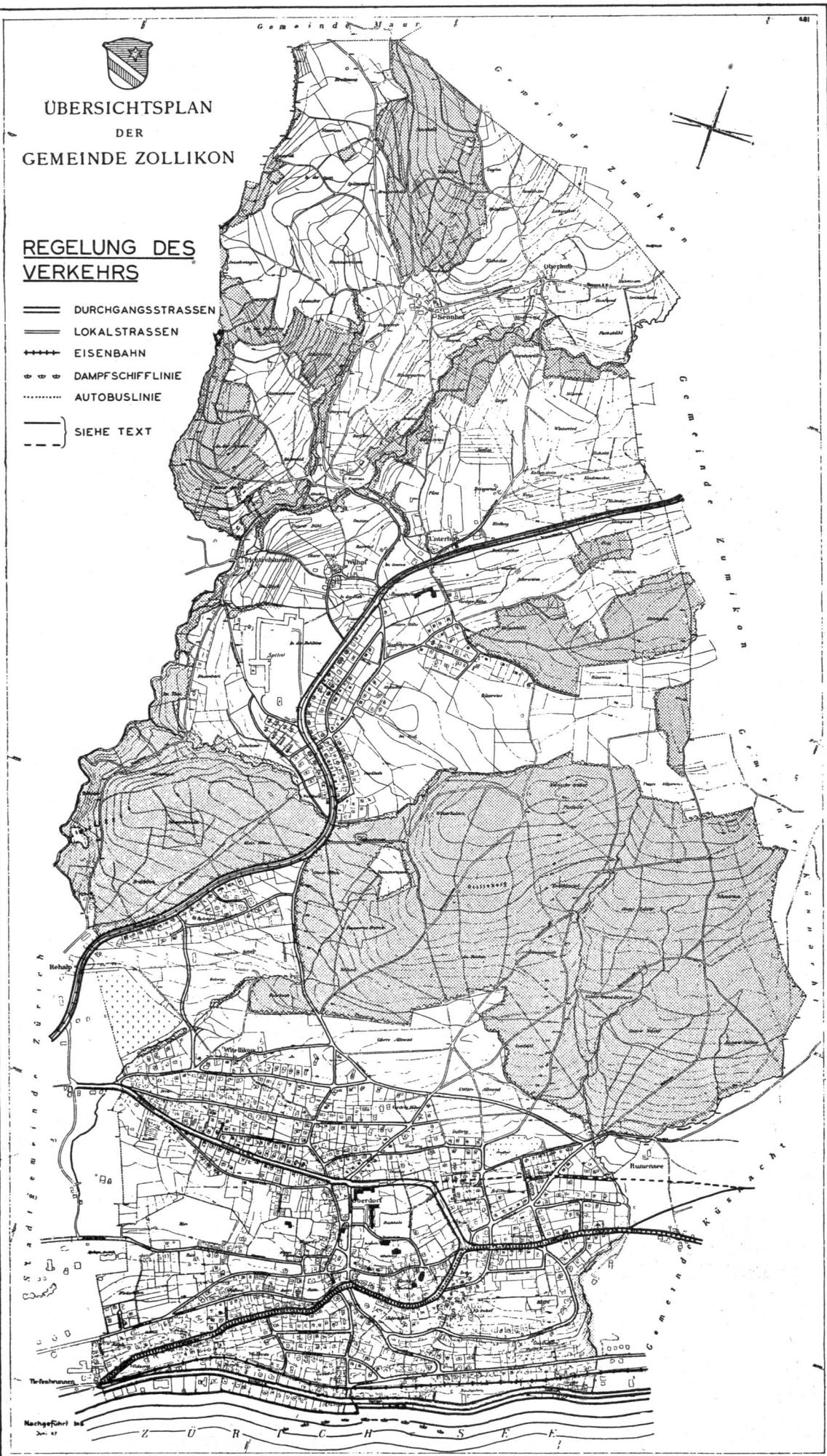


Abb. 12.

Diese Strassen sind so auszubauen, dass sie sowohl den ortsbedingten Verkehr als auch den Zusatzverkehr aus der Nachbargemeinde Küsnacht sicher aufzunehmen vermögen. Dadurch, dass diese Hauptstrassen, die aber zur Hauptsache durch den Ortsverkehr bedingt sind, ziemlich gleichmässig auf das Dorf verteilt sind und mit der See- und Forchstrasse gleichsam als Sammelkanäle für den Verkehr dienen, können die Nebenstrassen von der Aufnahme eines grösseren Verkehrs verschont und als eigentliche Wohnstrasse einfacher und schmäler gehalten werden. So ist es möglich, die alten Dorfkerne und eigentlichen Wohngebiete zu umfahren und vom Durchgangsverkehr und auch vom Ortsverkehr weitgehend zu befreien, was ein weiteres Ziel einer sorgfältigen Ortsplanung sein muss.

Im Planungswettbewerb hat ein Verfasser vorgeschlagen, das Tracé der Bahn in einen Tunnel zu verlegen. Sicher ein idealer Gedanke, aber aus finanziellen Gründen nicht durchführbar. Es muss sogar aus den gleichen Gründen der Ausbau auf eine Doppelspur längs der alten Bahnführung in Aussicht genommen werden. Unbegreiflicherweise wird dem Seeverkehrsweg sehr wenig Beachtung geschenkt. Auf diesem könnte für die Stadt so nahe gelegenen Gemeinden, wie Zollikon und Küsnacht, ohne grosse Kosten der Spaltenverkehr auf der Bahn durch Einschaltung von schnellfahrenden Schiffen sicher merklich entlastet werden. Die Bahn ist trotz des günstigen Einzugsgebietes des Autobusses das Hauptverkehrsmittel. Sie wird von zwei Fünfteln aller nach Zürich fahrenden Personen benutzt. Diesen stehen neben den genannten Möglichkeiten auch noch die Strassenbahn in Tiefenbrunnen und in der Rehalp zur Verfügung, während der Zollikerberg durch die Forchbahn bedient wird. Bei der Verteilung des Verkehrs spielt neben Weg und Preis auch noch die Lage des Arbeitsplatzes in Zürich eine ausschlaggebende Rolle.

Die Ortsplanung

Während sich früher eine Planung über eine Gemeinde auf die Erstellung von Verkehrs- und Erschliessungsstrassen beschränkte und daneben mit einer Bauordnung versucht wurde, die Ueberbauung zu regeln, wird heute der Rahmen für eine systematische Ortsplanung viel weiter gesteckt. Nebst dem Bebauungsplan, der die Verkehrsstrassen enthalten muss, ist ein Zonenplan notwendig, der in Verbindung mit der Bauordnung die räumliche Ueberbauung regeln muss und ferner Angaben enthält über:

- a) die dem öffentlichen, dem kulturellen und gesellschaftlichen Leben dienenden Anlagen;
- b) die Befriedigung der Bedürfnisse für den sozialen Wohnungsbau und des Gewerbes;
- c) Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Am Wettbewerb, mit dem Vorschläge für die Lösung dieser Aufgaben erwartet wurden, haben sich 36 Fachleute beteiligt. Das Interesse, das von diesen der Planung in Zollikon entgegengebracht wurde, darf als sehr erfreulich bezeichnet werden. Fast

jeder der eingereichten Entwürfe enthielt Vorschläge, die der genaueren Prüfung wert schienen. Zu berücksichtigen ist, dass für neue Vorschläge nur wenig Spielraum vorhanden war, da grosse Gemeindeteile bereits überbaut waren. Der Zollikerberg, der noch freier hätte behandelt werden können, wurde nicht in die Konkurrenz einbezogen. Die Ausarbeitung der endgültigen Bebauungs- und Zonenplanvorlage wurde zwei Preisträgern, den Herren Leuzinger und R. Meyer übertragen; ferner haben Herr Arch. O. Pfleghard jun., jetziger Gemeindepräsident, und die Bauverwaltung mitgewirkt. Das Hauptproblem bestand darin, für die erstrebenswerten Planungsziele eine gesetzliche Form zu finden und alles in einem finanziell tragbaren Rahmen zu halten. Dadurch, dass sich die Behörde von Anfang an auf den Standpunkt stellte, keine privaten Rechte «kalt» zu enteignen, sondern jede Wertentbusse in Geld zu entschädigen, waren insbesondere der Grösse der Grünflächen und auch dem Ausmass von besonderen Baubeschränkungen Grenzen gesetzt. Im Vordergrund stand die Reservierung von Land für später sich als notwendig erweisende öffentliche Bauten und Anlagen. Trotz der weitgehenden Ueberbauung im Dorf muss damit gerechnet werden, dass sich die Bevölkerung von Zollikon von 6500 auf zirka 12 000 Einwohner erhöhen kann. Es ist daher einleuchtend, dass schon heute an den Bau von Schulhäusern, Kindergärten, Sport- und Spielplätzen, die der grössern Bevölkerungszahl angepasst sind, gedacht wird. Später können auch Bauten notwendig werden, an die man heute noch nicht denkt. Die hiezu notwendigen Landreservate sind in die Grünzone einbezogen, deren Zweck in § 8/1 genau umschrieben ist. Es ist zurzeit rechtlich noch umstritten, ob es auf Grund des Zivilgesetzbuches oder der Staatsverfassung vom Kanton Zürich möglich ist, *vorsorglich* Land für zukünftige öffentliche Bauten zu reservieren oder gar zu expropriieren. Nach dem Expropriationsgesetz sind zur Erlangung des Expropriationsrechtes dem Regierungsrat generelle Pläne einzureichen. Es darf aber doch angenommen werden, dass das Bundesgericht, das letzten Endes die Frage zu entscheiden hat, die Ausscheidung von Grünflächen für die spätere Erstellung von öffentlichen Anlagen gutheisst, auch wenn keine generellen Pläne für Bauten, die möglicherweise erst in 20 bis 30 Jahren nötig sind, vorgelegt werden können. Die Zulässigkeit, solches Land schon heute erwerben oder eventuell expropriieren zu können, sollte umso eher gewährleistet sein, als die Grundstückseigentümer das Recht erhalten, von der Gemeinde zu verlangen, dass die in die Grünzone fallenden Liegenschaften zum Verkehrswert erworben werden.

Nicht einfach ist es, die Bedürfnisse des sozialen Wohnungsbau und des Gewerbes zu befriedigen. In zweigeschossigen Bauten ist es schwierig, billige Wohnungen zu erstellen, besonders wenn die Landpreise sehr hoch sind. Durch Erstellung von Reihenhäusern und eventuellen Erteilung von Ausnahmebewilligungen für dreigeschossige Bauten an geeigneten Stellen soll der Bau von billigeren Wohnungen gefördert werden. In der Zone II wird gemäss § 4 gestattet, die Ausnützung der überbauten Fläche

um 6 % zu erhöhen, wenn zwei und mehr Häuser zusammengebaut werden. Das Reihenhaus soll auf diese Weise gefördert werden, was nicht zuletzt im Interesse des Dorfbildes liegt.

Um in der Gewerbezone gewerbliche Bauten zu erleichtern, werden die Grenz- und Gebäudeabstände auf die Hälfte herabgesetzt; außerdem sind Mehrlängen ohne Vergrösserung der Abstände zulässig (§ 7).

Die Bemühungen für die *Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes* kommen in verschiedenen Bestimmungen der neuen Vorlage zum Ausdruck. Im Zonenplan sind Grünflächen nicht nur für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Anlagen ausgeschieden, sondern auch Freiflächen, welche zum Schutz oder zur Betonung des Orts- und Landschaftsbildes der Bebauung entzogen werden sollen (§ 8/1). Während die Stimmberichtigen im allgemeinen für den Erwerb von Land für Gebäude und Sportanlagen Verständnis haben, üben diese beim Erwerb von gewissen Schutzgebieten grössere Zurückhaltung aus. In Zollikon hätte die Verwirklichung des Grünflächenplanes gemäss Vorschlag des erstprämierten Entwurfes, trotz dem sehr grossen Landbesitz der Gemeinde, den zusätzlichen Betrag von zirka 6 Millionen Franken erfordert. Es zeigte sich gerade hier, dass man bei der Planung das Mass des Durchführbaren nicht aus dem Auge verlieren darf. Was nützt es, einen idealen Plan zu haben, der nur auf dem Papier bleibt und nicht verwirklicht werden kann. Im endgültigen Zonenplan sind die Grünflächen soweit reduziert worden, dass sie die Gemeinde noch zirka 1,6 Millionen Franken kosten werden, ein Betrag, der auf die hohen Bodenpreise zurückzuführen ist und auch für Zollikon noch hoch genug erscheint.

Besondere Beachtung schenkte man der Ueberbauung der Randgebiete. In einer ersten Vorlage sah man in diesen eingeschossige Bauten vor. Obwohl diese Bauart vielfach angewendet wurde, fand sie in der Abstimmung keine Gnade. Mit der Begründung, dass eingeschossige Häuser zu teuer seien, zudem eine schlechte Ausnutzung des Landes ermöglichen und solche Vorschriften eine zu starke Beschränkung der Eigentumsfreiheit bedeute, wurde die ganze Vorlage zurückgewiesen. Beim Studium der neuen Vorlage wurde zuerst die Zone für einstöckige Häuser im Ausmass stark reduziert und nachher ganz fallen gelassen, als anhand an exponentierten Plätzen aufgestellter Profile festgestellt wurde, dass mit einem zweistöckigen Bau mit beschränkter Firsthöhe von 9 m und einer minimalen Dachneigung von 25° fast die gleiche Wirkung erzielt werden kann (§ 18). Leider hat die Gemeindeversammlung die Bestimmung, dass in dieser Randzone nur Einfamilienhäuser erstellt werden dürfen, nicht genehmigt und beschlossen, dass Zweifamilienhäuser zulässig seien, was grössere Baumassen zur Folge haben wird.

Bei der Erhaltung der Dorfkerne musste davon ausgegangen werden, dass die alten Häuser bezüglich Stockwerkhöhen, Grenz- und Gebäudeabständen oft den baugesetzlichen Bestimmungen nicht entsprechen. Um dennoch die Häuser in dieser Zone in ihrer schlichten Einfachheit erhalten, sanieren und sinnvoll erneuern zu können, wird gemäss § 6/2 der Gemeinderat ermächtigt, Ausnahmen zu erteilen und Ausnahmen vom kantonalen Baugesetz bei der kantonalen Baudirektion zu empfehlen.

Ein besonderer Rechtsbegriff wurde mit dem «übrigen Gemeindegebiet» geschaffen. Nachdem im Zollikerberg noch eine alteingesessene, fleissige Landwirtschaft das Land bebaut und das auf Jahre hinaus zu tun beabsichtigt, verzichtete man darauf, schon heute den ganzen Berg in Zonen einzuteilen. Die Gebiete, welche mit Bauzonen belegt sind, ermöglichen nahezu eine Verdoppelung der Bevölkerungszahl. Sollten sich die Verhältnisse in der Gemeinde oder bei den Grundeigentümern schneller ändern als angenommen wurde, so hat auf Grund von § 9 jeder Grundeigentümer das Recht, die Durchführung des Quartierplanes zu verlangen.

Wenn auch bei der Behandlung der Vorlage in der Gemeindeversammlung einige nicht wesentliche Abänderungsanträge durchgedrungen sind, so ist das Werk als ganzes mit einer erfreulich grossen Mehrheit angenommen worden. Wie zu erwarten war, haben einige Grundeigentümer gegen den Zonenplan, insbesondere gegen die Grünzone, Rekurs erhoben. Gegen den Bebauungsplan allein liegt kein Rekurs vor, so dass der Plan mit den Hauptstrassen in Kraft gesetzt werden kann und es ist zu hoffen, dass die Entscheide der Rekursbehörden dies bald auch für die Bauordnung mit Zonenplan ermöglichen.

*

Die Behörden von Zollikon haben in einer Ausstellung von Bildern und Plänen und einer übersichtlichen durch Zeichnungen und Photographien erläuterten Darstellung der neuen Bauordnung die Stimmberichtigen über die Ziele und Aufgaben orientiert. Dort stand auch der Satz:

«Nicht die Villenkolonie der Grossstadt, sondern das Dorf in seiner natürlichen Mischung der Bevölkerung ist erstrebenswert, als selbständige Gemeinde unter den Gemeinden des Kantons und der Eidgenossenschaft überhaupt, denn die freie Gemeinde ist die Kernzelle des Staates.

Den Nachkommen soll erhalten bleiben, das natürliche Landschaftsbild, das auch heute bei bewusster Gestaltung und Schonung der schönste Rahmen jeder menschlichen Siedlung ist.»

Nur die freiwillige Uebernahme sozialer Aufgaben und Lasten, das Bekenntnis zu kulturellen Verpflichtungen gibt einer Gemeinde wie Zollikon das Recht zur Selbständigkeit vor den Toren der Grossstadt.

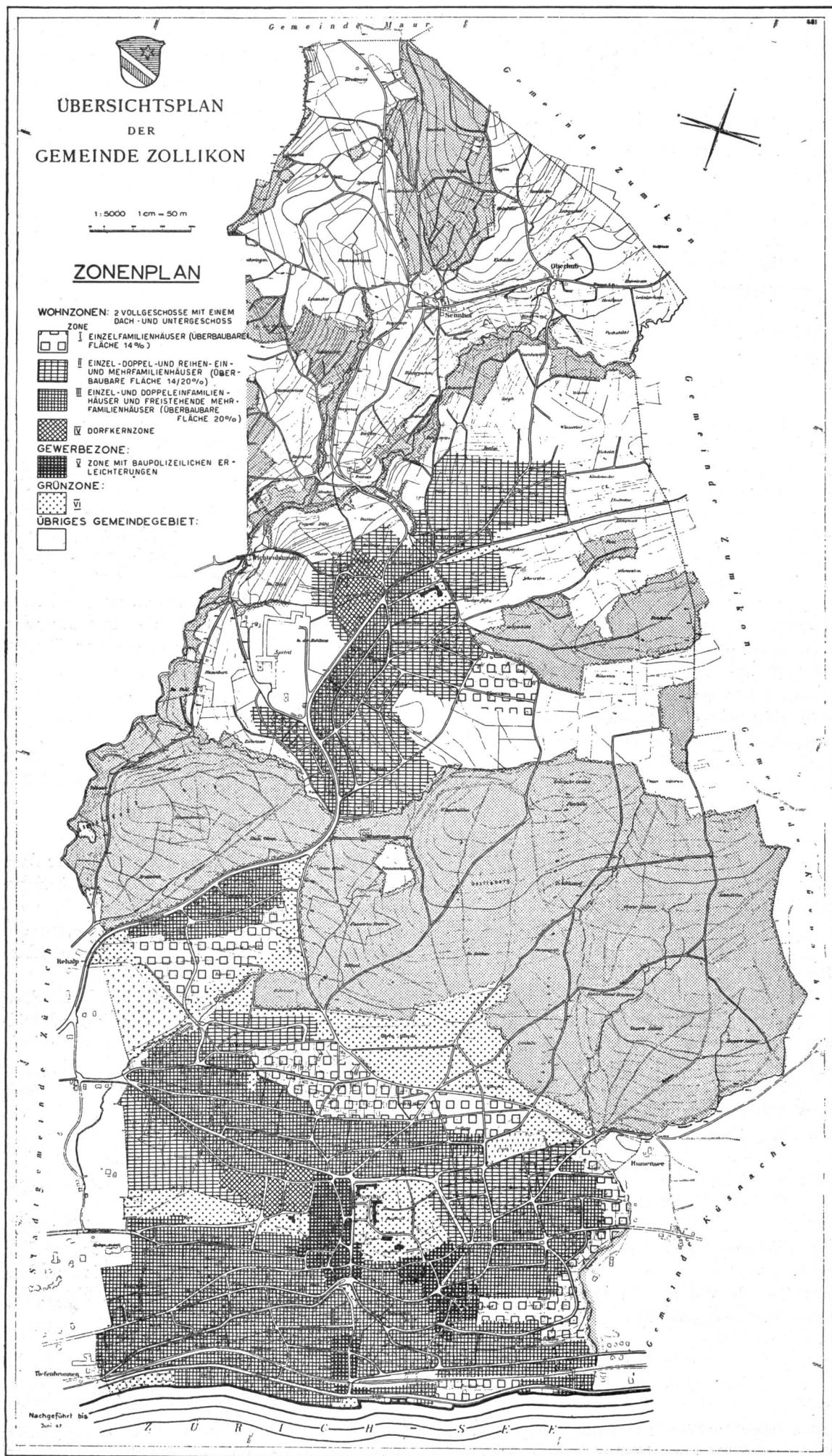


Abb. 13.

Wortlaut der neuen Bauordnung der Gemeinde Zollikon (Kt. Zürich)

§ 1

1. Diese Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Zollikon.
2. Ihre Vorschriften finden Anwendung für Neu-, Um-, An- und Aufbauten jeder Art.

Die Bauzonen

§ 2

1. Es bestehen folgende Zonen:
 - I. Einzel-Ein- und Zweifamilienhäuser.
 - II. Einzel-, Doppel-, und Reihen-Ein- oder Mehrfamilienhäuser.
 - III. Einzel- und Doppeleinfamilienhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser.
 - IV. Dorfkern.
 - V. Zone mit baupolizeilichen Erleichterungen (Gewerbe).
 - VI. Grünzone.
2. Das nicht in die Zonen I—VI eingeteilte Gebiet wird als das übrige Gemeindegebiet bezeichnet.
3. Die Grenzen der Zonen sind in den Zonenplänen 1:2500 Zonenpläne für Dorf und Berg rechtsverbindlich festgelegt. Diese Zonenpläne bilden einen integrierenden Bestandteil der Bauordnung und können auf dem Bauamt Zollikon eingesehen werden.

§ 3

Die Gebäude dürfen mit Einschluss des Erdgeschosses höchstens zwei Vollgeschosse, ein Dach- und ein Untergeschoss enthalten.

§ 4

1. Die überbaute Fläche eines Grundstückes darf nicht mehr betragen als:

In Zone I, II	14 %
in Zone III	20 %
2. Werden in Zone II zwei oder mehr Häuser zusammengebaut, so darf die überbaute Fläche der dazu gehörenden Grundstücke, gesamthaft gemessen, auf 20 % erhöht werden.

§ 5

Es sind folgende Haustypen zugelassen:

- in Zone I: Einzel-Ein- und Zweifamilienhäuser.
- in Zone II, IV, V: Einzel-, Doppel- und Reihen-Ein- oder Mehrfamilienhäuser.
- in Zone III: Einzel- und Doppeleinfamilienhäuser, und freistehende Mehrfamilienhäuser.

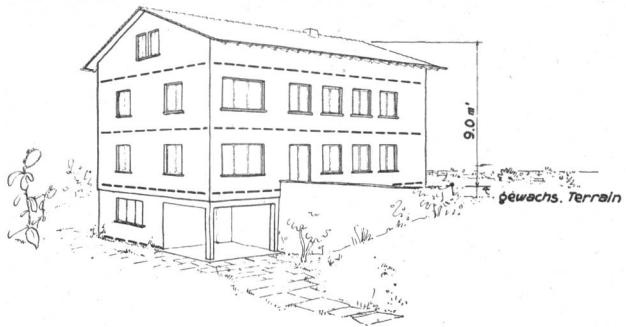


Abb. 14. Haus mit zwei Vollgeschossen und mit Dach- und Untergeschoss, § 3.



Abb. 15. Einzel-Einfamilienhaus, § 5.



Abb. 16. Einzel-Mehrfamilienhaus, § 5.



Abb. 17. Reihenhäuser, § 5.

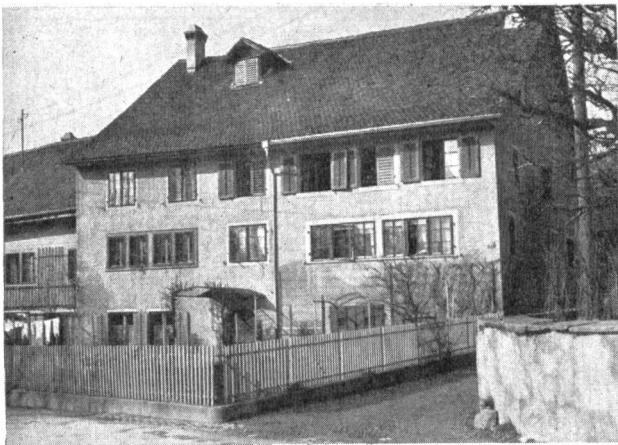


Abb. 18. Altes Haus, drei Geschosse (Ausnahme), § 7.



Abb. 19. Altes Giebelhaus durch unerwünschten Umbau beeinträchtigt und darum sanierungsbedürftig, § 5.



Abb. 20. Grünzone (Zollikoner Allmend), § 8.

Die Dorfkernzone

§ 6

1. Die Dorfkernzone bezieht die Erhaltung, die Sanierung und die sinnvolle Erneuerung der alten Dorfteile.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Ausnahmen von vorstehender Bauordnung zu bewilligen, bei der kantonalen Baudirektion Ausnahmen vom Baugesetz zu empfehlen oder eine störende Veränderung von Bauten zu verhindern.

Die Gewerbezone

§ 7

1. Diese Zone ist bestimmt für die Aufnahme von kleinen und mittleren gewerblichen Betrieben und für Wohnbauten.
2. Auf diese Zonen finden folgende Bestimmungen der Bauordnung keine Anwendung:
 - a) § 23 Ziff. 2;
 - b) die §§ 14 und 15, ausser gegenüber Zonen-grenzen.
3. Gemäss kantonalem Baugesetz §§ 55 und 58 sind 3,5 m Grenzabstand und 7 m Gebäudeabstand einzuhalten.

Ausserdem muss für Wohnbauten unter sich der Abstand senkrecht zur grösseren Gebäudeseite im Minimum 14 m betragen.

Die Grünzone

§ 8

1. Die Grünzone umfasst öffentliche Anlagen, Freiflächen für Sport, Spiel, Erholung, ferner Gebiete, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes der Bebauung entzogen werden.
2. In der Grünzone sind nur öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude gestattet, ferner kleinere Bauten wie Garten- und Gerätehäuschen, welche der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen.
3. Die in der Grünzone liegenden Grundstücke können von der Gemeinde erworben oder durch gütliche Vereinbarung gegen Entschädigung mit einer Baubeschränkung belastet werden.
4. Der Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, den Erwerb seines in der Grünzone gelegenen Grundstückes zum Verkehrswert, wie er im Zeitpunkt der Uebernahme geschätzt wird, zu verlangen. Bei der Annahme des Verkehrswertes sollen die einschränkenden Bestimmungen für die Grünzone nicht berücksichtigt werden.
5. Die für die Grünzone aufgestellten Eigentumsbeschränkungen fallen dahin, wenn die Verhandlungen über den freihändigen Kauf scheitern und der Gemeinderat nicht mit möglichster Beschleunigung, spätestens aber innert drei Jahren nach Stellung des Gesuches, die Abtretung im Sinne des kantonalen Gesetzes betr. die Abtretung von Privatrechten von den zuständigen Behörden verlangt oder ein solches Gesuch nicht geschützt wird. In diesem Falle setzt die Gemeinde die Bauzone für dieses Grundstück fest.

Das übrige Gemeindegebiet

§ 9

In diesem Gebiet sind die Zonen in Verbindung mit dem Quartierplanverfahren zu bestimmen. Während der Durchführung des Quartierplanverfahrens hat die Gemeinde die Zonen baldmöglichst festzulegen. Solange kein genehmigter Quartierplan besteht, sind nur Bauten für land- und forstwirtschaftliche Zwecke gestattet. Für diese gelten die Vorschriften des Baugesetzes und für dazugehörige Wohngebäude diejenigen für die Zone III der Bauordnung.



Abb. 21. Weiler «Sennhof» im landwirtschaftlichen Gebiet, § 9.

Allgemeine Gestaltung und Anpassung der Bauten

§ 10

1. Neu-, Um-, An- und Aufbauten haben sich in Formen und Abmessungen sowie in bezug auf Baumaterialien und Farbgebung der Umgebung anzupassen und sich in das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild einzugliedern.
2. Für Bauprojekte, welche den Anforderungen gemäss § 10, Abs. 1, widersprechen oder in ihrer äusseren Gestaltung nicht befriedigen, ist die Baubewilligung zu verweigern, auch wenn im übrigen die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

§ 11

1. Neubauten sowie Einrichtungen oder Benützung von bestehenden Bauten für gewerbliche Zwecke können untersagt werden, wenn deren Zweckbestimmung eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft erwarten lässt oder wenn die Art des Betriebes dem Charakter der Umgebung nicht entspricht.
2. Neue, gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft erwarten lässt oder deren Art nicht der Umgebung entspricht, sind unter Vorbehalt von § 6, Abs. 1 dieser BO. und von § 96 BG. nur in den Zonen IV und V erlaubt.

§ 12

Bauten in Holz, Riegelwerk oder gleichwertigem Ersatzsystem, welche nicht mehr als zwei Vollgeschosse enthalten dürfen und durch Brandmauern getrennt werden, sind in der Regel nur in Gruppen, in Zone V und im Berg auch einzeln, gestattet und Massivbauten gleichgestellt.



Abb. 22. Gebäude mit störender Architektur, § 10.



Abb. 23. Siedlung in Zollikon mit teilweisem Holzbau, § 12.

Abstände und Höhenlage der Gebäude. Dachprofile.

§ 14

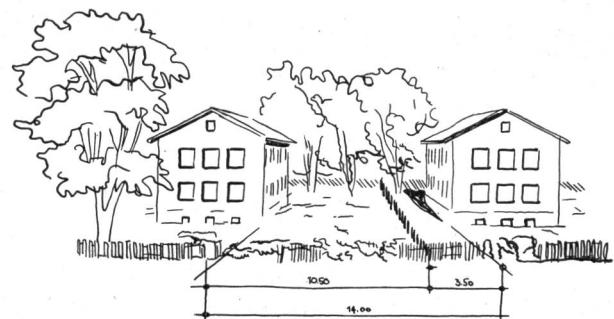
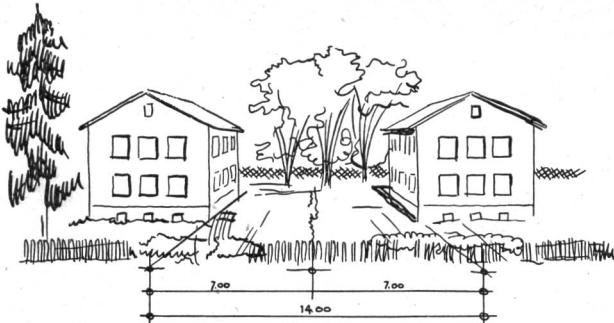


Abb. 24. Darstellung von Gebäude- und Grenzabstand, § 14.

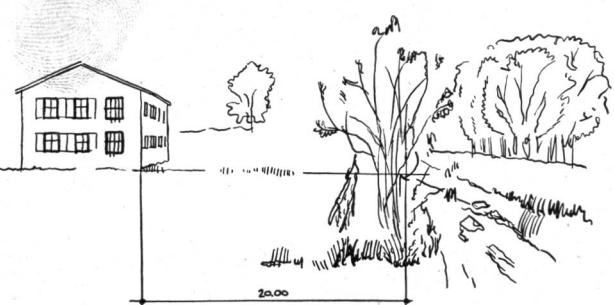
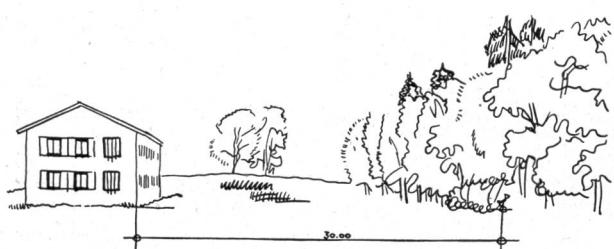


Abb. 25. Gebäudeflucht von Waldrändern und Bächen, § 16.

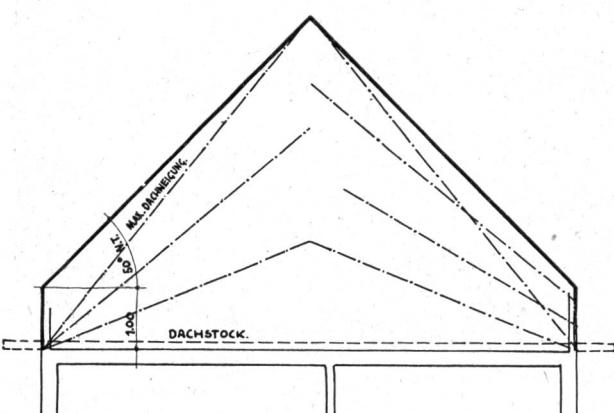


Abb. 26. Darstellung der vorgeschriebenen Dachneigungen, § 18.

1. Gebäude müssen von Nachbargrundstücken und Straßen ohne Baulinien einen Grenzabstand von mindestens 7 m aufweisen.

2. Wird eine Gebäudeseite länger als 18 m, so ist der senkrecht zu ihr gemessene Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu vergrößern. Der Gebäudeabstand braucht in keinem Falle mehr als 20 m zu betragen. Einstöckige Anbauten im Sinne von § 25 sind bei der Berechnung dieser Mehrlänge nicht zu berücksichtigen.
3. Der Grenzabstand darf bis auf 3,5 m herabgesetzt werden, wenn der Nachbar zustimmt und der Gebäudeabstand gemäß Bauordnung eingehalten wird.

§ 15

1. Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf aneinanderliegenden Grundstücken bemisst sich nach der Summe der beiden Grenzabstände.
2. Wenn auf dem Nachbargrundstück vor dem 9. Januar 1913 an die Grenze oder mit einem nach § 14 ungenügenden Grenzabstand gebaut worden ist, so genügt neben dem in § 14 vorgeschriebenen Grenzabstand ein Gebäudeabstand von 10,50 m.
3. Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

§ 16

Gebäude müssen von Waldrändern (Kulturgrenze) wenigstens 30 m und an ausgesprochenen Südlagen wenigstens 20 m Abstand haben. Von Bachläufen ist ein Abstand von wenigstens 20 m einzuhalten.

§ 17

In den Zonen II, III, IV und V darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens am Umfang des Hauptgebäudes nicht mehr als 0,70 m betragen. Diese Beschränkung fällt dahin, wenn die für die betreffende Zone gemäß § 3 zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht erreicht wird.

§ 18

1. In den Zonen II, III, IV und V dürfen Dächer mit Ausnahme der Giebel und Dachaufbauten nicht über eine Linie hinausragen, die von einem Punkte 1,00 m über dem Dachstockfußboden in der Gebäudeflucht unter 50° n. T. gegen die Firstlinie ansteigt.
2. In der Zone I darf die Firsthöhe über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens am Umfang des Hauptgebäudes nicht mehr als 9 m betragen. Die Neigung der Dachflächen gegen die durch die Firstlinie gelegte Horizontalebene hat wenigstens 25° n. T. zu betragen.

Ausbau von Dach und Untergeschoss

§ 19

Bei Ausbau eines Dachgeschosses darf die gesamte Innenfläche von Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Nebenräumen, wie Gang, Bad, Abort usw. ohne Treppenhaus höchstens die Hälfte der Gesamtgrundfläche des von der betreffenden Dachfläche gedeckten Vollgeschosses (Aussenmasse) betragen. Diese Beschränkung fällt dahin, wenn die für die betreffende Zone gemäss § 3 zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht erreicht wird.

§ 20

1. Wenn ein Untergeschoss die äussern Merkmale eines Hauptgeschosses aufweist, oder wenn die gesamte Innenfläche von Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Nebenräumen, wie Gang, Bad, Abort usw. ohne Treppenhaus, 50 % der Erdgeschossgrundfläche (Aussenmasse) übersteigt, wird es als Vollgeschoss angerechnet.
2. Es darf höchstens ein Untergeschoss von normaler Höhe in Erscheinung treten. Wenn sich infolge der Geländeneigung darunter weiteres sichtbares Mauerwerk ergibt, können zur architektonisch besseren Gestaltung besondere Massnahmen, wie Beschränkung der Bautiefe, Staffelung des Baukörpers, Erdauffüllungen, Bepflanzungen usw. verlangt werden.

Weitere Detailbestimmungen

§ 21

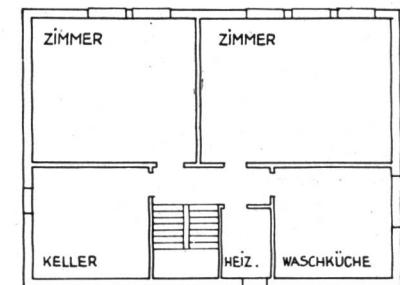
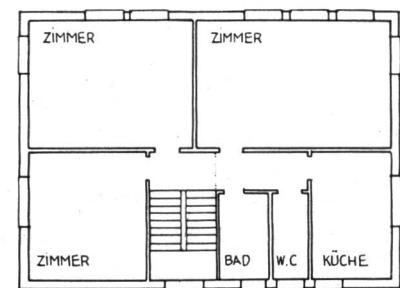
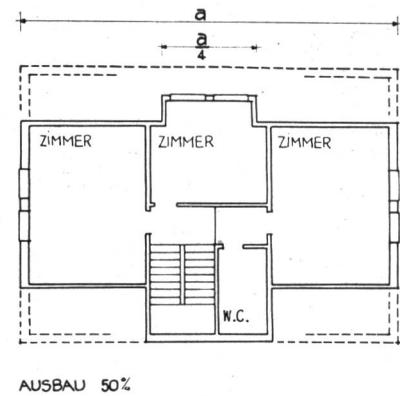
1. In den Zonen I und II sind Dachaufbauten nicht gestattet, mit Ausnahme von Treppenhausaufbauten. Die Dachflächen dürfen nur durch kleine Dachfenster, Gaupen und dergleichen zur Belichtung von Estrichen durchbrochen werden, doch darf deren Fensterfläche 3 % der betreffenden Dachflächen nicht übersteigen.
2. In den Zonen III, IV und V sind Dachaufbauten gestattet. Deren Gesamtlänge darf nicht mehr als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
3. Sämtliche Dachaufbauten müssen sich in Form und Farbe ruhig in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

§ 22

1. Ueber die Baulinie vorstehende Erker und Balkone dürfen zusammen nicht mehr als einen Viertel der Fassadenlänge ausmachen.
2. Vortreppen dürfen bis auf die Höhe des Erdgeschossfussbodens und bis zu 2,00 m über die Baulinie vorstehen oder in die Grenz- und Gebäudeabstände hineinragen.

§ 23

1. Die Schmalseiten von Mehrfamilienhäusern dürfen nicht mehr als 11 m messen.
2. An einem Treppenhaus sind pro Geschoss in der Regel nur zwei Wohnungen zulässig.



UNTERGESCHOSS AUSBAU 50%

Abb. 27. Darstellung der erlaubten Ausnutzung von Dach- und Untergeschossen, § 20.

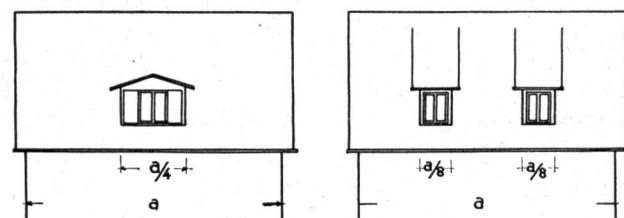


Abb. 28. Erlaubte Dachaufbauten in Zone III, IV und V, § 21.

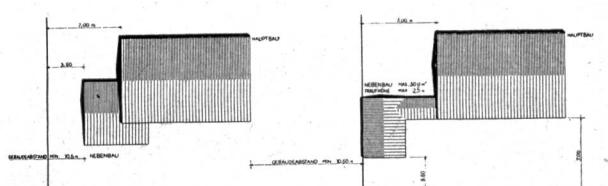


Abb. 29. An- und Nebenbauten in Beziehung zur Grenze, § 25.

§ 24

1. Das Zusammenbauen zweier oder mehrere Gebäude ist nur zulässig, wenn die ganze, zum Zusammenbau vorgesehene Gebäudegruppe gleichzeitig erstellt wird.
2. Zur Erlangung der Baubewilligung von Gebäudegruppen ist der gesamte Ueberbauungsplan vorzulegen. Die Baubewilligung wird nur erteilt, wenn die Grundeigentümer sich und ihre Rechtsnachfolger durch Eintrag im Grundbuch verpflichten, ihre Grundstücke nach dem vorgelegten Plan zu bebauen und spätere Neu-, Um-, An- oder Aufbauten im Sinne dieses Ueberbauungsplanes auszuführen.

§ 25

1. Für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Garagen, Gartenhallen, Geräteräume, kann die Unterschreitung der in den §§ 14 und 15 festgesetzten Grenz- und Gebäudeabstände bis auf das baugesetzliche Mindestmasss bewilligt werden, sofern die Gebäudefläche 30 m^2 nicht überschreitet und die Traufhöhe nicht mehr als $2,5 \text{ m}$ über dem Parterreboden liegt. Für die Erstellung solcher Bauten an der Grenze ist zudem die Zustimmung des Nachbars erforderlich.
2. Hintergebäude im Sinne von § 59 des kantonalen Baugesetzes sind nur im Rahmen von Abs. 1 zulässig.

§ 26

Für Terrainauffüllungen, Abgrabungen, Futter- oder Stützmauern und dergleichen ist unter Planvorlage die Bewilligung einzuholen. Diese ist zu verweigern, wenn die Verkehrssicherheit oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt

wird oder sich sonst wesentliche Nachteile einstellen würden.

(Die §§ 27—30 enthalten Bestimmungen über Einfriedigungen, Garagenausfahrten, Reklameeinrichtungen und über die Art der Planvorlagen, die einzureichen sind.)

Ausnahmebestimmungen

§ 31

Sofern die Verhältnisse es rechtfertigen, können Ausnahmen von den Vorschriften der Bauordnung bewilligt werden.

Dies gilt insbesondere:

- a) wenn ein selbständiges Grundstück wegen Verhältnissen, die schon vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bestanden haben, nicht überbaut und seine Ueberbaubarkeit weder durch eine Grenzbereinigung noch durch das Quartierplanverfahren geschaffen werden kann,
- b) wenn es sich um eine einheitliche Ueberbauung eines grösseren Geländes nach einem Ueberbauungsplan handelt, oder durch die Ausnahme städtebaulich, landschaftlich und hygienisch zweckmässige Lösungen erzielt werden, ferner in Gärtnereianlagen und bei landwirtschaftlichen Bauten,
- c) wenn sich bei der Durchführung des Quartierplanverfahrens, bei Grenzregulierungen oder Grundstückumlegungen kleinere Veränderungen der Zonengrenzen als zweckmässig erweisen,
- d) für allfällig kommende nicht landwirtschaftliche Bauten im übrigen Gemeindegebiet gemäss § 2 Ziffer 2.



Abb. 30.
Flugbild von Zollikon-Dorf.