

GEMEINDE ZOLLIKON



**Einladung zur
ausserordentlichen Gemeindeversammlung
vom 14. Dezember 2005
Gemeindesaal Zollikon, 20.15 Uhr**

Soweit erforderlich, wird die ausserordentliche
Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2005,
gleiche Zeit, gleicher Ort, fortgesetzt.

■ Inhaltsverzeichnis

**Ausserordentliche Gemeindeversammlung Zollikon
Mittwoch, 14. Dezember 2005, 20.15 Uhr
Gemeindesaal Zollikon**

■ I. Politische Gemeinde

Seite

Anträge des Gemeinderates

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Revision der Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996 | 6 |
| | Anhang Bericht über die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen | 31 |
| | Bau- und Zonenordnung vom 14. Dezember 2005 | 47 |
| 2. | Privater Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park | 71 |
| | Privater Gestaltungsplan Residenz-Neumünster-Park Zollikerberg, Text und Plan | 76 |

I. Politische Gemeinde

■ 1. Antrag

Revision der Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Revision der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus:
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenplan 1:5'000
 - Ergänzungspläne 1:3'500 und 1:500.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendig werdenden Änderungen an der Bau- und Zonenordnung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Mitteilung an den Gemeinderat.

Zollikon, 28. September 2005

Für den Gemeinderat,

Der Präsident: Hans Glarner
Der Schreiber: Hans Schädler

■ Weisung

Revision der Bau- und Zonenordnung

Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) will die bauliche Entwicklung unseres Ortes aktiv gestalten und langfristig die architektonisch-städtebaulichen Qualitäten unseres Ortes, die Vielfalt des Wohnungsangebotes, die Wohnqualität und den Wert der Liegenschaften sichern.

- *Sie schafft neue Zonen mit qualitativen Anforderungen an Bauten (exponierte Hanglagen, Quartiere, die nach einheitlichem Plan gebaut wurden).*
- *Sie schafft neue Kernzonen mit besonderen Anforderungen an Bauten.*
- *Für besonders empfindliche Gebiete führt sie eine Gestaltungsplan-Pflicht ein: Vor wesentlichen baulichen Änderungen muss ein Konzept für die bauliche Entwicklung des Gebietes vorgelegt werden.*
- *Sie nimmt Rücksicht auf die heutige bauliche Dichte und die Dimensionierung der Gebäude (Geschosszahlen, Gebäudelänge) und auf die Durchgrünung der Quartiere.*

Die Einwohnerzahl kann nach neuer BZO theoretisch um rund 2'500 Einwohner zunehmen (rund 900 Personen durch dichtere Bebauung auf nicht voll ausgenutzten Grundstücken, rund 1'600 Einwohner auf heute unbebauten Grundstücken). Praktisch wird die Einwohnerzahl wegen der Zunahme des Flächenbedarfes (durchschnittlich grössere Wohnungen, kleinere Haushalte) kaum markant zunehmen. Bei der BZO 1996 rechnete man mit einer Zunahme von insgesamt rund 3'800 Einwohnern.

Der Gemeinderat empfiehlt die neue Bau- und Zonenordnung zur Annahme.

A Vorbemerkungen

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

1.1 Bebauungspläne 1894, 1899, Bauordnung 1913, Quartierpläne

Mit den ersten Bebauungsplänen (1894 ff.) legten Gemeinderat und Gemeindeversammlung die heute noch prägenden Strassenzüge Dufourstrasse und Bahnhofstrasse fest (siehe B Ziff. 3.3 und 5.2).

Die Bauordnung von 1913 kann kaum mit heutigen Planungsinstrumenten verglichen werden. Es fehlte ein eigentlicher Zonenplan.

Die bauliche Entwicklung in Zollikon verlief dennoch nicht planlos: Massgebend waren die Strassenplanungen und die Quartierpläne, die nicht nur das heute noch vorhandene Netz der Erschliessungsstrassen festlegten, sondern auch für die Bebauung entscheidend waren. Weitere Quartiere entstanden nach einheitlichen Bauplänen auf Veranlassung und mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Quartierpläne Zwischenweg, Rietholz, Rüti, Neuackerstrasse, Rebwis, Breitacker, Im Dügge, Felbenstrasse, Golbrig und Mühlehalde, die zwischen 1900 und 1960 erlassen resp. revidiert wurden. Die Zoller Behörden berücksichtigten bei diesen Planungen in verschiedener Weise städtebauliche Aspekte (Bebauungsstudien, Ausgestaltung der Strassen, Parzellierungen, Baufelder, Bautiefen, Initiierung privatrechtlicher Dienstbarkeiten etc.).

So entstanden durchgrünte, attraktive Wohnquartiere mit einer klaren Struktur, deren Qualitäten heute noch sehr geschätzt sind (Beispiel: Niederfelben, Breitacker-Quartier, Bebauung der Goldhaldenstrasse und der Höhestasse, Neuackerstrasse).

1.2 Strassenplanung der 30er-Jahre

Wichtige Entscheidungen wurden für das heutige Aussehen unseres Ortes in den 30er-Jahren getroffen, teils im Rahmen von Überarbeitungen alter Quartierpläne, teils als Folge eines Bebauungswettbewerbes 1931 mit prominent besetzter Jury (u.a. Prof. Otto Salvisberg, Werner Pfister).

Es entstanden u.a. die Bergstrasse, wie wir sie heute kennen, der Dufourplatz und die Goldhalden- und Schlossbergstrasse (siehe B Ziff. 5.2 f.). Die Grosszügigkeit dieser Strassenräume überzeugt auch heute noch. Die Freihaltung des Buchholzareals wurde geplant.

1.3 Bebauungswettbewerb 1945, Bauordnung 1948

Auf Grund der raschen Bauentwicklung schrieb der Gemeinderat einen Wettbewerb zur Erlangung von Vorschlägen für einen neuen Bebauungsplan aus. Das Resultat dieses Wettbewerbes fand Eingang in eine neue, sehr differenzierte Bauordnung, die der Gemeindeversammlung 1948 vorgelegt wurde.

Wichtige Erkenntnisse aus diesem Wettbewerbsverfahren prägen bis heute das Gesicht von Zollikon (Erhaltung der alten Dorfteile, Freihaltung der Allmend, Quartierservitute Höhestasse/Unter Allmend, Schaffung einer Sportanlage im Riet, Freihaltung der Wässerig-Wiese, Schaffung von Aussichtspunkten).

1.4 Spezialbauordnungen Langwatt und Rietholz

In den Gebieten Langwatt und Rietholz (mit Siedlung Im Ahorn) erliess die Gemeindeversammlung 1958 und 1959 auf Grund damals als fortschrittlich empfundener architektonisch-städtebaulicher Konzepte Spezial-Bauordnungen.

Wichtig war im Quartier Langwatt die Schaffung von grosszügigen Freiflächen durch Konzentration der Baumasse in Hochhäusern (siehe B Ziff. 2). Das Konzept für die Siedlung Rietholz/Im Ahorn (Arch. H. und A. Hubacher) gilt heute noch als städtebaulich vorbildlich (Schaffung verschiedener attraktiver Wohnungstypen, Gestaltung der Bauten, grosse Freiflächen etc., siehe B Ziff. 2).

1.5 Bau- und Zonenordnung 1961

Die erste Bauordnung im heutigen Sinne erliess die Gemeindeversammlung am 5. Juli 1961 (BZO 1961).

Bemerkenswert ist, dass bei deren Erlass bereits weite Teile des heute bestehenden Baugebiets mit den oben erwähnten Planungsinstrumenten überbaut waren.

Die BZO 1961 wies aber neben dem bereits überbauten Gemeindegebiet beinahe das gesamte übrige Gebiet (ohne Wald) der Bauzone zu. Lediglich gewisse waldnahe Landstreifen, die Allmend, der südliche Teil der Rüterwis und das Gebiet Guglen/Sandächer/Langächer/Wilderberg/Fuchsbüel sowie Grenzgebiete zu Küsnacht/Zumikon waren dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Weiter galten Spezialbauordnungen. Schlecht geschützt waren die ursprünglichen Dorfkerne. Der Wilhof lag nicht in einer Kernzone.

Die Bauordnung 1961 bot die Möglichkeit, dass sich Zollikon zu einer eigentlichen Stadt mit 20–30'000 Einwohnern entwickeln konnte.

Das Mass der Nutzung wurde durchwegs hoch angesetzt. Eine Ausnahme bildeten nur die Landhauszonen entlang der Rüterwiesstrasse und auf dem Hügelzug Berglen. Teile der Hanglagen, das Baugebiet zwischen Sennhof- und Hanflandstrasse, Winterriet, Teile der Rüterwis und des Rebwisquartiers wurden Einfamilienhaus-Zonen zugewiesen, aber mit einer Ausnutzung für Mehrfamilienhaus-Quartiere (40%). Die Grenz- und Gebäudeabstände entsprachen weitgehend der heutigen Regelung. Sie konnten aber nur bedingt durch nachbarliche Vereinbarung abgeändert werden.

Grundsätzlich nahm die BZO 1961 auf die vorbestehende Bebauung wenig Rücksicht. Sie war insgesamt Ausdruck der damaligen Planungs- und Wachstumseuphorie.

Bald änderte sich jedoch die Haltung der Bevölkerung. Es zeigte sich, dass eine Mehrheit der Zolliker keine städtische Entwicklung ihres Wohnortes wollte. Auf Grund von Initiativen wurden ab den 70er-Jahren verschiedene Gebiete im Zollikerberg wieder aus der Bauzone entlassen, mit erheblichen Kostenfolgen für die Gemeinde.

1.6 Kommunalen Gesamtplan 1983

1973 beschloss die Gemeindeversammlung, die Ortsplanung zu revidieren. 1977 stellte der Gemeinderat der Bevölkerung einen neuen Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan vor. Die Verabschiedung dieser Planung verzögerte sich, da zu dieser Zeit auch die kantonalen Rechtsgrundlagen sowie die kantonalen und regionalen Planungen in Überarbeitung waren.

Der kommunale Gesamtplan war der erste Richtplan im modernen Sinne. Er ist abstrakt konzipiert. Er legt im Wesentlichen das heute noch gültige raumplanerische Grobkonzept unserer Ortschaft fest (heutiges Siedlungsgebiet und aktuelles Strassennetz). Lediglich die im Gesamtplan noch enthaltene Erweiterung des Siedlungsgebietes Unterhueb ist auf Grund kantonalen Vorgaben heute nicht mehr aktuell.

1.7 Bau- und Zonenordnung 1985

Die Bau- und Zonenordnung 1985 (BZO 1985) kehrte vom (nie realisierten) «städtischen» Konzept der BZO 1961 ab. Die Revision war auch notwendig, weil inzwischen das kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft getreten war.

Die BZO 1985 entspricht im Wesentlichen der heute geltenden Ordnung.

Die dörflichen Kerne wurden nach einem sehr differenzierten Konzept geschützt. Zahlreiche Bestimmungen und grundsätzliche Entscheide haben sich bewährt.

1.8 Bau- und Zonenordnung 1996

Ab ca. 1990 stand im Kanton Zürich die Raumplanungsdiskussion unter dem Thema der «inneren Verdichtung»:

- Am 7. November 1990 wurde eine kommunale Volksinitiative angenommen, die eine Verdichtung verlangte.
- Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde entsprechend umgestaltet (Änderung der Definition der Ausnutzungsziffer, Erleichterung der Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen, Einführung von Mindestausnutzungsziffern; Revision vom 1. September 1991).
- Der kantonale Siedlungsplan vom 31. Januar 1995 strich praktisch alle Möglichkeiten der Einzonung in Zollikon und in anderen Orten. Man ging davon aus, dass die weitere bauliche Entwicklung durch «innere Verdichtung» zu erfolgen habe.

Wegen der Änderung der Definition der Ausnutzungsziffer musste die kommunale Bau- und Zonenordnung zwingend bis spätestens am 1. Februar 1997 revidiert sein, weil sonst die alten Ausnutzungsziffern mit neuer Definition gegolten hätten. Folge wäre eine massive Verdichtung gewesen.

Die Revisionsvorlage, angenommen am 26. Juni 1996, beschränkte sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Der Übergang zur Baumassenziffer wurde als Folge der Definitionsänderung der Ausnutzungsziffer gewählt, da man der Ansicht war, dass andernfalls die Dichte namentlich an Hanglagen nur schwer gesteuert werden konnte (Gefahr übergrosser, die Sicht versperrender Dachvolumina etc.).
- moderate Erhöhung der baulichen Dichte an Hauptverkehrsstrassen und in einigen schon dicht bebauten Gebieten, weitgehender Verzicht auf eine Verdichtung in den übrigen Wohnzonen. Auch an den Hanglagen wurde auf eine Erhöhung der Ausnutzung verzichtet, jedoch wurde ein «Schrägdachbonus» eingeführt.

Sodann wurden einige weitere Punkte in der Revision berücksichtigt (Schaffung einer Erholungszone auf Grund der PBG-Revision u.a. als Antwort auf die Reduktion des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan etc.).

2. Bauliche Entwicklung der letzten zehn Jahre

Das Baugebiet der Gemeinde Zollikon kann nicht vergrössert werden, weil es entweder an natürliche Grenzen stösst (Wald, See) oder durch kantonale Vorgaben (Siedlungsgebiet gemäss Richtplan) begrenzt wird. Grosse freie Bauparzellen gibt

es kaum noch. Die bauliche Entwicklung spielt sich also weitgehend in schon bebauten Quartieren ab.

Viele unserer Quartiere entstanden nach sorgfältig ausgearbeiteten Konzepten der 30er- bis 50er-Jahre. Diese Konzepte wurden im Rahmen von Bebauungsplänen, Quartierplänen oder Sonderbauordnungen entwickelt. Teils sind sie auch als privatrechtliche Servitute ausgestaltet. Die modernen Bau- und Zonenordnungen legten ab 1961 einen zu groben Raster über diese architektonisch-städtebaulichen Konzepte (Ausnahme: Kernzonenbestimmungen ab 1985). Das heutige Zollikon ist weitgehend nicht nach den Bau- und Zonenordnungen entstanden. Bauten gemäss BZO werden häufig als «Brüche» in der Quartierstruktur erlebt.

Das Problem der baulichen Dichte wurde nie wirklich gelöst. Die BZO 1961 sah selbst an empfindlichen Lagen sehr hohe Nutzungsziffern vor. Die nachfolgenden Bauordnungen brachten keine grundlegende Aufarbeitung des Dichte-Problems. Es fehlten auch die Grundlagen, um das Mass der tatsächlich konsumierten Nutzung mit der gemäss BZO zulässigen Nutzung flächendeckend und genau zu vergleichen. Bei Planungsrevisionen ab 1961 wurde das vorhandene «Verdichtungspotenzial» mangels statistischer Grundlagen wohl deutlich unterschätzt.

Die zulässige Nutzung steht in vielen Wohnquartieren in Zollikon seit Erlass des ersten Zonenplanes im Widerspruch zur vorhandenen und erwünschten Bebauung.

Die Planungsmängel (zu grobe Struktur der Zonenordnungen, Widerspruch zwischen zugelassener und erwünschter Dichte) wirkten sich lange Zeit nicht gravierend aus. Adäquate Parzellengrössen, früher zulässige Ein- und Zweifamilienhaus-Zonen, gesetzlich fixierte Gebäudeabstände und (in früheren Jahrzehnten) fehlender ökonomischer Zwang zur Vollaussnutzung verhinderten grössere bauliche «Unglücke». Diese Sicherungen fielen (mit Ausnahme der Parzellengrösse) sukzessive weg.

Baubehörde und Gemeinderat haben die Neubauten der letzten zehn Jahre analysiert und kommen zu folgenden Schlüssen: Die bauliche Entwicklung in Zollikon birgt Risiken, wenn die heute geltende Ordnung nicht angepasst wird.

Folgende Hauptrisiken sind zu nennen:

- An vielen Strassenzügen ist die in Zollikon so geschätzte Durchgrünung in Gefahr. Neue Bauten stehen oft so nahe an der Strasse, dass die traditionelle Durchgrünung unterbrochen wird. So lange sie nur punktuell durchbrochen wird, ist das nicht störend. Wird sie aber an mehreren Stellen unterbrochen, ändert sich der Charakter des Strassenzuges. Häufig wird heute auch unterirdisch bis an die Grundstücksgrenze gebaut (Tiefgaragen etc.), so dass kaum mehr Bäume gepflanzt werden können. Auch die Unterschreitung des Gebäudeabstandes durch nachbarliche Vereinbarung oder bei Bauten auf einer Parzelle kann zu einem Verlust an Durchgrünung führen.
- Unmassstäbliche Bauten können zu einem Bruch in einem harmonisch gewachsenen Quartier führen. Durch nicht sorgfältig eingefügte Bauten und

durch konsequente Vollaussnutzung nach heutiger Bau- und Zonenordnung ist auch die bewusst geplante Vielfalt der Quartiere in Gefahr. Beliebigkeit und Verlust an Identität und Unverwechselbarkeit können die Folge einer solchen Entwicklung sein.

- In etlichen Quartieren würde die flächendeckende vollständige Konsumation der zulässigen Ausnutzung zu einem unerfreulichen und unerwünschten Ortsbild führen. Das gilt namentlich dort, wo die Ausnutzung im Widerspruch zur bestehenden Bebauungsstruktur steht. Gesamthaft ist heute erst ca. 65 % der zulässigen Nutzung konsumiert.

In anderen Quartieren wiederum ist eine bauliche Verdichtung zwar durchaus verträglich, aber mit den relativ groben Instrumentarien der Bau- und Zonenordnung nicht realisierbar. Das gilt besonders in Quartieren mit einer hohen bestehenden Ausnutzung.

3. Ziele für eine neue Bau- und Zonenordnung, Planungsprozess

3.1 Ziele

Der Gemeinderat hat generelle Ziele für die Revision der Bau- und Zonenordnung formuliert, die wie folgt zusammengefasst werden können:

- Sicherung und Weiterentwicklung
 - der Durchgrünung, der Vielfalt und Identität unserer Quartiere
 - der städtebaulichen Qualitäten unserer Quartiere
 - eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- langfristige Wertsicherung der Liegenschaften, Sicherheit für Bewohner und Eigentümer vor Abwertung ihres Quartiers durch unmassstäbliche Bebauung
- Förderung attraktiver öffentlicher Räume (Strassenzüge)
- Schaffung guter Standorte für erwünschte Unternehmen.

Die neue Bau- und Zonenordnung soll diese Ziele mit einer Differenzierung der bestehenden Ordnung unter primär architektonisch-städtebaulichen Aspekten umsetzen.

Diese Ziele stellten Behördenmitglieder an zwei öffentlichen Veranstaltungen (9. Februar 2005: Gemeindesaal Zollikon, 7. März 2005: reformiertes Kirchgemeindehaus Zollikerberg) sowie an Veranstaltungen für Parteivorstände, Forum 5W und Quartierverein Zollikerberg vor. Weiter fanden eine Begehung und verschiedene Gespräche mit Vertretern der kantonalen Baudirektion statt.

3.2 Grundlagen

Der Gemeinderat liess ein digitales Modell der gesamten Gemeinde ausarbeiten (Laserscanningdaten, Bearbeitung und Auswertung durch Swisphoto AG). Dieses Modell erlaubt erstmals, die vorhandene bauliche Dichte flächendeckend zu erheben und mit der zulässigen Dichte gemäss Bau- und Zonenordnung zu vergleichen.

Sodann erstellte die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Statistik weitere Grundlagen:

- Altersstatistiken pro Quartier/Gebäudetypus
- Statistik über Gebäudetypen
- Erhebungen über Art, Ursache und Typus baulicher Veränderungen der letzten Jahre.

3.3 Planungsprozess

Die Baubehörde hat die vom Gemeinderat formulierten Ziele eingehend diskutiert und auf Rundgängen die bauliche Entwicklung analysiert. Unter Beizug externer Experten bildete die Baubehörde Arbeitsgruppen, die alle Quartiere einer gründlichen Analyse unterzogen (Körnung/Dichte, Durchgrünung [Bestand], Qualität der Strassenzüge, Lärmbelastung, Aussicht, Eignung für bestimmte Wohnungsangebote, Eignung für Unternehmensstandorte, Stärken, Schwächen, Chancen, Gefahren). Die Arbeitsgruppen formulierten Leitsätze für die architektonisch-städtebauliche Weiterentwicklung der Quartiere, die der Gemeinderat diskutierte und verabschiedete.

Auf Grund von Vorarbeiten (Musterplanungen) und den Leitsätzen entstand der nachfolgend beschriebene Entwurf für eine neue Bau- und Zonenordnung 2005.

Nebst Gemeinderat und Verwaltung wirkten beim Planungsprozess folgende Behördenmitglieder, Experten und Unternehmen mit:

Cornelia Bodmer, Bauvorstand und Präsidentin der Baubehörde, Gemeinderat Jürgen Schütt, lic. oec., Christoph Ackeret, dipl. Arch. ETH SIA, Urs Dietler, dipl. Arch. ETH, Guido Kueng Prof. dipl. Arch. ETH SIA, Franziska Matzinger-Daenzer, dipl. Arch. ETH SIA, Dr. iur. Peter K. Neuenschwander, Rechtsanwalt, Fischer Architekten AG, Zürich, Remund & Kuster Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon, Luigina Greco, dipl. Arch. ETH SIA, Küsnacht, Rita Schiess, dipl. Arch. ETH BSA SIA, Küsnacht, Werner Huber, dipl. Arch. ETH, Zürich, Prof. Max Steiger, dipl. Arch. BSA SIA, Baden, Tilla Theus, dipl. Arch. ETH SIA, Zürich. Beurteilung von Musterplanungen: Miller & Maranta, dipl. Arch. ETH BSA SIA, Basel, Meili & Peter Architekten AG, Zürich, Betrix & Consolascio Architekten AG, Erlenbach. Plangrundlagen, Planauswertungen, digitale Modelle: Swissphoto AG, Regensdorf/Zollikon.

B Bau- und Zonenordnung 2005

Im Folgenden wird die Bau- und Zonenordnung 2005 (BZO 2005) erläutert. Die heute geltenden Waldabstandslinien werden nicht geändert.

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Bestandteil der Bau- und Zonenplanordnung 2005 sind neben Zonenplan und Text ein Ergänzungsplan 1:3'500 mit Angaben zur Gestaltungsplan-Pflicht, zu den Kernzonen und zu den Quartiererhaltungszonen sowie Pläne 1:500 zu den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen.

2. Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Der kantonale Richtplan beschränkt das Siedlungsgebiet von Zollikon im Wesentlichen auf die heute bestehenden und weitgehend überbauten Bauzonen. Folglich muss die Siedlungsentwicklung im bestehenden Baugebiet stattfinden. Für eine «Verdichtung» bestehender qualitativ hochstehender Siedlungen oder eine Bebauung grösserer noch freier Grundstücke an sehr empfindlicher Lage genügen oft das kantonale Recht und die Regeln der Bau- und Zonenordnung nicht.

Die Erkenntnis, dass die vom kantonalen Recht vorgegebene «Nachverdichtung» bestehender Siedlungen ohne besondere Massnahmen zu unerfreulichen Ergebnissen führt, hat an manchen Orten zu Revisionen der kommunalen Ordnung geführt (z.B. Küsnacht).

Die BZO 2005 sieht neu eine Gestaltungsplan-Pflicht für einige Gebiete vor. Das bedeutet Folgendes (§ 48 Abs. 3 PBG): Sollen in solchen Gebieten bauliche Änderungen vorgenommen werden, die ein untergeordnetes Mass überschreiten, ist vorerst ein Gesamtkonzept für die Bebauung in Form eines Gestaltungsplanes auszuarbeiten. Die BZO lässt offen, ob dies private oder öffentliche, durch den Gemeinderat ausgearbeitete Gestaltungspläne sind. Sie werden wie eine Revisionsvorlage für die Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt. Zuständig für den Erlass eines öffentlichen (resp. für die Zustimmung zu einem privaten) Gestaltungsplan ist der Gemeinderat, falls der Inhalt des Gestaltungsplanes die BZO respektiert. Bei Abweichungen von der BZO ist die Gemeindeversammlung zuständig. Der Gestaltungsplan kann konkret oder abstrakt formuliert sein. Gemäss § 83 PBG sind «Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten» zu regeln, wobei für bestimmte dieser Grössen auch auf die Grundregeln verwiesen werden kann.

Für den Erlass eines *öffentlichen* Gestaltungsplanes ist ein *wesentliches* öffentliches Interesse erforderlich (§ 84 Abs. 1 PBG). Private Gestaltungspläne haben die Planungsgrundsätze von Raumplanungsgesetz (RPG) und PBG sowie die Richtpläne zu respektieren.

Für folgende Gebiete sieht die BZO 2005 in Art. 3 eine Gestaltungsplan-Pflicht vor:

- Art. 3
- Im Ahorn, Langwatt, Hasenbart, Rebwis 1–3
Diese Siedlungen entstanden nach einheitlichen Bebauungskonzepten. Für das Langwatt-Quartier und die Siedlung Im Ahorn/Rietholz wurden Spezial-Bauordnungen erlassen. Die Qualitäten dieser Siedlungen liegen in den grosszügigen Grünflächen, die durch die Konzentration der Volumina bei insgesamt hoher Baudichte ermöglicht wurden. Besonders die Siedlung Im Ahorn (Spezial-Bauordnungen Rietholz) weist hohe architektonische Qualitäten auf.

Die Bau- und Zonenordnung kann für eine Erneuerung dieser Siedlungen (namentlich bei Wunsch nach einer differenzierten Verdichtung) keine Lösung anbieten. So finden sich in diesen Siedlungen teils sehr hohe Häuser, die das Mass der BZO sprengen. Bei der

Siedlung Im Ahorn ist bei baulichen Änderungen auch aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ein Gestaltungsplan angebracht (exponierte Lage an der Rüterwis und in Nachbarschaft zum Areal der reformierten Kirche). Bei der Siedlung Langwatt sprechen zusätzlich Gründe des Immissionsschutzes (Forchstrasse) für eine Gestaltungsplan-Pflicht.

- Holbinz
Die Bebauung des Gebiets Holbinz an der Forchstrasse ist besonders anspruchsvoll, da einerseits auf die Immissionssituation (Forchbahn, Forchstrasse) und andererseits auf Park und Gebäude des Spitals Zollikerberg Rücksicht genommen werden muss. Unerwünscht im Hinblick auf die vom Gemeinderat angestrebte Aufwertung der Forchstrasse wäre z.B. eine geschlossene Fassade gegen die Strasse.
- Alte Landstrasse, Rütistrasse
Aus Gründen des Ortsbildschutzes (unmittelbare Nachbarschaft zu Chirchhof resp. Oberdorf mit zahlreichen Schutzobjekten) ist hier eine sorgfältige Einfügung der Bauten besonders wichtig. Beim Gebiet Alte Landstrasse stellt sich überdies die Frage, welche Nutzung angesichts der engen Verhältnisse (Erschliessung über Buchholzstrasse?) überhaupt verträglich ist.
- Epilepsie-Klinik
Hier ist eine besonders sorgfältige Einordnung der Bauten aus Gründen des Aussichtsschutzes und der sehr empfindlichen, exponierten Lage notwendig. Weiter ist auf Schutzobjekte auf dem Areal Rücksicht zu nehmen.
- Oberhueb
Hier liegt die Gestaltungsplan-Pflicht begründet in der Nachbarschaft zum alten Dorfteil Oberhueb und der Rücksichtnahme auf die benachbarte neuere Bebauung von hoher Qualität (Terrassenhäuser Sennhofstrasse). Es handelt sich somit um eine ortsbaulich empfindliche Übergangszone zwischen Alt und Neu.
- Erholungszone Zwiggarten/Bettlen/Gmeindacher/Winterriet/Räsp/Chindenacher
Wie bisher weist die BZO dieses Gebiet einer allgemein gefassten Erholungszone zu. Gemäss regionalem Richtplan kann hier ein Golfplatz oder eine andere Sportanlage errichtet werden. Die kant. Baudirektion wünscht, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung von Golfplätzen im Rahmen eines Gestaltungsplanes erfolgt. Ein Gestaltungsplan ist auch das richtige Instrument, um Fragen der Landschaftsgestaltung, der Fussgängerverbindungen und der Parkierung zu regeln. Der Gemeinderat wird einen solchen Gestaltungsplan, obwohl rechtlich nicht zwingend, der Gemeindeversammlung vorlegen.

3. Kernzonen

Eine besondere Qualität unserer Ortschaft liegt in den weitgehend erhaltenen ursprünglichen Dorfkernen, die wichtige Identifikationspunkte sind.

Den Kernzonen kommt in der BZO 2005 eine grössere Bedeutung zu: Die herkömmlichen Kernzonen (KA) werden erweitert, und es werden drei neue Kernzonentypen (KB, KC, KD) geschaffen. Die Kernzone Oberhueb wird leicht verkleinert, aber teilweise mit einer Gestaltungsplan-Pflicht belegt.

3.1 Kernzone KA

Die Kernzonen KA bezeichnen die ursprünglichen Dorfkern und die späteren Erweiterungen, die heute eine Einheit mit den Dorfkernen bilden. Neu wird die Kernzone Chirchhof mit der Kernzone Oberdorf verbunden. Das Haus Zolliker Strasse 79 und die nachfolgende Bebauung der Alten Landstrasse sind verbindendes Element zwischen den Kernen Oberdorf und Chirchhof. Die Alte Landstrasse ist – wie der Name sagt – die ursprüngliche Verbindung zwischen Zürich und Zollikon und damit auch zwischen Oberdorf und Chirchhof. Weiter wird die Kernzone bis zur Liegenschaft Buchholzstrasse 14 ausgedehnt, dieser Teil jedoch mit einer Gestaltungsplan-Pflicht belegt.

Die Kernzone KA Oberhueb wird leicht reduziert (Zuweisung des modernen Hauses Hanflandstrasse 91/93 zur Kernzone KD).

Art. 6 f. Unverändert bezeichnen die Ergänzungspläne die Gebäude, die in ihrem äusseren Erscheinungsbild erhalten werden müssen (schwarz umrandete Gebäude). Ob der Bestand selbst geschützt ist oder auch Ersatzbauten möglich sind, bestimmt sich nach Schutzverfügungen, die nicht Gegenstand dieser Vorlage sind (Art. 6). Die übrigen Bauten dürfen entsprechend der heutigen Regelung in bisheriger Lage und Grösse ersetzt werden.

Art. 7 Klare Aussagen enthält der neue Ergänzungsplan zur baulichen Ergänzung der alten Dorfkern: Neu sind die Orte («Baulücken» oder stark unternutzte Grundstücke) definiert, an denen neue Hauptgebäude errichtet werden können. Damit geht erstmals bereits aus dem Zonenplan hervor, wo das Erscheinungsbild der alten Ortskerne durch Neubauten wesentliche Änderungen erfahren kann. Umgekehrt wird damit ausgesagt, wo neue Hauptgebäude ortsbildunverträglich sind. Als Gegengewicht sind neu überall ergänzende Anbauten zugelassen (auch ausserhalb der Baufelder), die auch in zeitgenössischer Architektursprache ausgeführt werden dürfen, falls eine gute Lösung erzielt werden kann. Diese Anbauten können auch dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, sie müssen sich städtebaulich aber dem bestehenden Baubestand unterordnen.

Art. 12 Abs. 3 Auch bei den Neu- und Ersatzbauten sind neu Elemente zeitgenössischer Architektursprache zugelassen, falls damit eine gute Lösung erzielt wird.

Art. 5–7, 13 Dafür aber werden generell die gestalterischen Anforderungen an Bauten erhöht (Art. 5: Charakterisierung der Kerne, Art. 6: Forderung nach einer guten architektonischen Lösung, falls bei den nicht schwarz umrandeten Gebäude von der bisherigen Lage und Grösse abgewichen wird; Art. 7: strengere Anforderungen an Neubauten betr. Rücksicht auf Struktur und Massstab der umliegenden Bauten, Abbruchbewilligung neu auch für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung, Art. 14).

Mit diesen Massnahmen (Definition von Baufeldern, Möglichkeit von Anbauten, beschränkte Zulassung von Elementen zeitgenössischer Architektursprache) soll einerseits das vertraute Gesicht unserer Dorfkerne wirksam geschützt werden, andererseits aber eine Belebung und Anpassung an die modernen Wohnbedürfnisse bewusst gefördert werden. Unsere Dorfkerne sollen auch weiterhin hochwertigen Wohnraum anbieten können.

Die Hürde für die Zulassung von Elementen zeitgenössischer Architektursprache ist hoch: Gefordert ist nicht der im Kanton Zürich generell geltende Massstab einer «befriedigenden» Wirkung, vielmehr ist eine «gute» Einordnung in den Kontext erforderlich.

Auf folgende Plandetails sei besonders hingewiesen:

- Chirchhof: Verzicht auf ein Baufeld auf Spielplatz zwischen Alte Landstrasse 70 und 74 (Eigentümerin: Politische Gemeinde Zollikon, zugeteilt der Schule), Höhenbeschränkung für erste Bautiefen an Zolliker Strasse aus Gründen des Ortsbildschutzes (Sockelbau gegen Zolliker Strasse)
- Chleidorf: Verzicht auf Baufeld bei Sägegasse 18/20 aus Gründen des Ortsbildschutzes
- Oberdorf: Verzicht auf ein Baufeld neben Haus Alte Landstrasse 45 aus Rücksicht auf Schutzobjekte
- Oberhueb: Definition von Neubauten auf Kat.Nr. 10250 erst im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

3.2 Kernzone KB Alte Landstrasse, Geren/Wilhof

Art. 16 ff. Die BZO 2005 will die Zonenordnung um die Ortskerne neu ordnen. Auch hier gilt es, verstärkt qualitativen Aspekten Beachtung zu schenken und auf dem aufzubauen, was vorhanden ist. Die bisherigen «Zentrumszonen» vermittelten die Illusion, es könnten hier neue «Ortszentren» geschaffen werden. Dazu sind die Zonen aber zu klein. Deshalb werden neue Kernzonen geschaffen. Sie schützen kein bestimmtes Erscheinungsbild wie die Kernzone KA, sondern wollen eine relativ dichte, jedoch qualitativ ansprechende Bebauung ermöglichen, die die ursprünglichen Kerne ergänzt.

- Kernzone Alte Landstrasse
Die an den Chirchhof und den «Dorfplatz» angrenzende Zentrumszone sowie die Wohn- und Gewerbezone WG 2.70 werden neu als Kernzone KB bezeichnet. Wohnen und Gewerbe sind zugelassen. Neu gilt aber, dass die Bauten auf den Gebietscharakter (Übergang Alt-Neu) Rücksicht zu nehmen haben und insgesamt eine gute Gesamtwirkung erzielen müssen.
- Kernzone Geren/Wilhof
Die an den alten Kern «Wilhof» grenzende Zentrumszone sowie die Wohnzone 2.40 werden ebenfalls der neuen Kernzone KB zugewiesen. Die zentrale Lage rechtfertigt es, auch hier erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu stellen (gute Gesamtwirkung, Rücksicht auf Umgebung). Die Zone ist teilweise noch unüberbaut (Grundstücke der Gemeinde: Gerenareal und Roswis).

3.3 Kernzone KC Dufourstrasse

Art. 19 ff. Die Dufourstrasse ist eine repräsentative durchgrünte Zugangsachse zu Zollikon, geprägt von Bauten der Wende 19./20. Jahrhundert von teilweise beachtlicher Qualität. Die Strasse wurde bereits in den ersten Bebauungsplan-Entwürfen konzipiert (1892) und ist ein wichtiger Zeuge der ersten Bebauung ausserhalb der herkömmlichen Dorfkerne. Die Baulinie liegt zu nahe an der Strasse. Bergseits definiert der Ergänzungsplan eine Baubegrenzungslinie, bis zu der Hauptgebäude an die Strasse gestellt werden dürfen. Garagegebäude und andere besondere Gebäude dürfen dagegen an die Baulinie gestellt werden.

Auch hier werden neu qualitative Anforderungen definiert: Bauten müssen den Charakter des Strassenzuges wahren. Freiflächen sind durch Bäume und Sträucher derart zu gliedern, dass das Bild eines durchgrünten Strassenzuges entsteht.

Auf einen Bestandesschutz wird aber ebenso verzichtet wie auf bestimmte Gestaltungsvorschriften.

3.4 Kernzone KD Sennhofstrasse/Hanflandstrasse

Art. 22 Die Kernzone KD Sennhofstrasse/Hanflandstrasse umfasst die Bebauung zwischen den ursprünglichen Dorfkernen Sennhof und Oberhueb. Es dominieren freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Einige Bauten sind von bemerkenswerter architektonischer Qualität. Charakteristisch sind die Durchgrünung, der offene Charakter der Strassenzüge und der Bezug zur Landschaft. Das Mass der Nutzung wird der bestehenden Dichte angepasst. Auch in dieser Zone sollen Neubauten, Anlagen und Umschwung so gestaltet werden, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Bergseits der Sennhofstrasse wird eine Baubegrenzungslinie definiert, talseits dieser Strasse sollen die Gebäude niedrig

sein (6 m Gebäudehöhe ab Niveau Sennhofstrasse, 1 m Firsthöhe). Die Bestimmungen entsprechen inhaltlich etwa dem ursprünglich vorgeschlagenen Gestaltungsplan. Die kantonale Baudirektion verlangt, dass die Vorschriften Bestandteil der Bau- und Zonenordnung werden (statt Gestaltungsplan).

4. Zentrumszone Forchstrasse

Art. 23 f. Die Forchstrasse ist eine Durchgangsstrasse mit sehr hohem Verkehrsaufkommen. Mit dem Forchbahngeleise wirkt sie stark trennend. Gravierende Folgen hatte der Ausbau der Forchbahn zur Eisenbahn. Die Grundstücke nördlich der Forchbahn können nicht über die Forchstrasse erschlossen werden, und das Bundesamt für Verkehr bewilligt im Zollikerberg keine ebenerdigen Fussgängerübergänge über Eisenbahngeleise. Die Fussgänger sind auf die Unterführungen verwiesen.

Eine vom Gemeinderat und zahlreichen Exponenten aus Politik und Wirtschaft unterstützte Gruppe hat die Planung des Schlussstückes der Umfahrung von Zürich (inkl. Umfahrung Zollikerberg) wieder in Gang gebracht. Die Baudirektion hat im Rahmen einer Zweckmässigkeitsbeurteilung eine neue Linienführung entwickelt, die eine Kombination aus den beiden Richtplanvorhaben See- und Stadttunnel darstellt: Der neue «Stadttunnel mit Ostast» samt Umfahrung Zollikerberg wurde in den Entwurf des kantonalen Richtplanes aufgenommen und soll im neuen Bundessachplan Strasse als Bundesstrasse angemeldet werden.

Die Lösung des Problems «Forchbahn als oberirdisch betriebene Eisenbahn» ist Voraussetzung für die Realisierung der Projektidee «Boulevard Forchstrasse», die Resultat eines vom Gemeinderat durchgeführten Wettbewerbes über die öffentlichen Räume ist (Verfasser: Architekturbüro Harder & Spreyermann, Zürich). Das Projekt sieht vor, die Forchstrasse zu einer städtebaulich attraktiven, durchlässigen Zentrumsachse mit Alleen etc. zu entwickeln. Eine Umfahrung würde das Projekt zusätzlich aufwerten.

Die BZO 2005 weist das Gebiet beidseits der Forchstrasse/Forchbahn zwischen Binz- und Trichtenhauser Strasse der Zentrumszone zu. Für das unbebaute Gebiet Holbinz nördlich der Forchstrasse wird zudem eine Gestaltungsplan-Pflicht statuiert. Diese Gestaltungsplan-Pflicht und Art. 24 (2-m-Streifen, der freigehalten werden soll) stellen sicher, dass die langfristig zu realisierende Idee eines «Boulevards» nicht negativ präjudiziert wird.

5. Quartiererhaltungszonen

Art. 25 ff. Die BZO 2005 will vermehrt qualitative Aspekte berücksichtigen. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz sind Regelungen, die über die schematischen Vorgaben von Dimensionierung und Dichte und dem Erfordernis der «befriedigenden Einordnung» von Bauten und Anlagen hinausgehen, für bestimmte Zonentypen reserviert. Möglich sind solche Regelungen in sog. «Quartiererhaltungszonen». Sie dürfen für «in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen», festgelegt werden (§ 50a PBG).

5.1 Quartiererhaltungszone QA Wieslerstrasse/Zelggasse/Neuhausstrasse und QB Wieslerstrasse/Gartenstrasse

Quartier- Die heute noch weitgehend homogenen Quartiere Wieslerstrasse/erhaltungszonen QA Gartenstrasse und Wieslerstrasse/Zelggasse/Neuhausstrasse entstanden 1926–1929 auf Initiative der Baugenossenschaft Allmend mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde Zollikon. Der Architekt und Mitinitiant Hermann Fietz d.J. konzipierte diese Siedlungen vom Typus Gartenstadt-Kolonie. Wichtig waren Architekt, Bauherrschaft und Gemeinde folgende Eigenschaften: maximale Besonnung, einheitliches, lockeres Erscheinungsbild, grosse Gärten, Erhaltung des Baumbestandes, Schaffung attraktiver Eigenheime für den Mittelstand.

Die heutige BZO nimmt auf den Charakter dieser beiden Gartenstadt-Siedlungen keine Rücksicht. Namentlich beim Zusammenlegen von Parzellen könnte das Quartier durch Neubauten gemäss heutiger BZO erheblich an Qualität einbüßen.

Art. 25 Die BZO 2005 schlägt folgende Massnahmen vor (Art. 25):

- Qualitative Anforderungen an Bauten: Bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist auf die bestehende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen. Eingangsfassaden haben die bestehende Fassadenflucht aufzunehmen.
- Definition von Baufeldern: Neubauten (Hauptgebäude) dürfen innerhalb dieser Baufelder gebaut werden. Die Felder sichern genügend Grünfläche und nehmen auf die Struktur des Quartiers Rücksicht, erlauben jedoch auch eine angemessene Vergrösserung der Hauptbauten.
- Die Parzellen der Quartiererhaltungszone QB (Wiesler-/Gartenstrasse) sind bereits mit einem Servitut zu Gunsten der Gemeinde gesichert, das nur eine Bebauung nach dem ursprünglichen (realisierten) Bebauungsplan erlaubt. Praxisgemäss werden nur eingeschossige Anbauten bewilligt. Wegen dieser bestehenden

Regelung sieht die BZO 2005 nur Baufelder für die Quartier-erhaltungszone QA (Wieslerstrasse/Zelggasse/Neuhausstrasse) vor.

- Anpassung der Baumassenziffer (einheitlich 1.60 statt wie bisher 2.10 für QA und 1.60 für QB). Die Baumassenreserven sind immer noch erheblich (ca. 36 % für QA und ca. 19 % für QB). In QB kann diese Nutzungsreserve wegen der bestehenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde wohl kaum auf allen Grundstücken ausgenutzt werden.

Bewusst verzichtet die BZO 2005 auf eine eigentliche Unterschutzstellung der Bauten, weil offensichtlich ein Bedarf nach Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse besteht. Es können auch künftig Parzellen zusammengelegt und auf zwei ursprünglichen Baufeldern ein einziges Haus gebaut werden (vorbehältlich Servitut). Es muss dabei aber auf die Struktur der Siedlung Rücksicht genommen werden.

5.2 Quartiererhaltungszone QC Bahnhofstrasse/Goldhaldenstrasse

Quartier-erhaltungszone QC Zollikon bestand bis Ende des 19. Jahrhunderts im Wesentlichen aus den dörflichen Kernen. Die ersten «Bebauungspläne» (1894 ff.) sahen den Bau einer Bahnhofstrasse vor (Verbindung zwischen neuer Bahnlinie und Chirchhof/Chleidorf/Oberdorf). Dieser Strassenzug wurde ab der Jahrhundertwende bis in die 50er-Jahre durch repräsentative, stattliche Bürgerhäuser (Ein- bis Dreifamilienhäuser) bebaut. Es sind freistehende Bauten in Gärten. Darunter finden sich Bauten von Architekten, deren Werk von gesamtkantonalen (Jakob Rehfuss, Knell & Hässig) oder regionaler (Alfred Traub) Bedeutung ist. Neuere Bauten setzen sowohl Bebauungsmuster wie Bautypus fort (Bahnhofstrasse 42, Arch. Bob Gysin), wobei auch auf gewisse Brüche hingewiesen werden muss. Das homogene, durchgrünte Quartier ist seit seiner Entstehung wichtig für das Erscheinungsbild unserer Ortschaft vom See und von Zürich her. Es bildet – zusammen mit dem Goldhalden-Quartier – gleichsam den optischen Sockel.

Die Planung der Goldhaldenstrasse (1923 ff.) entstand aus einem Bebauungskonzept, dessen Ziel eine lockere, «weiträumige schöne» Bebauung der als heikel betrachteten Hanglage war. Anlass war die Befürchtung, dass mit dem ursprünglichen Quartierplan zu dicht gebaut werden könnte. Bei der Planung wurde auf einen internationalen städtebaulichen Wettbewerb «Zürich und Vororte» Bezug genommen. Bewusst planten Baukommission und Gemeinderat die Strasse grosszügig und mit einem überbreiten Trottoir mit klaren Vorstellungen über die Bebauung, deren Konzept auf einem Gebäudeabstand von 14 m beruht. Besondere Beachtung wurde der Parzellierung geschenkt.

Dieses Konzept, dem der damalige Gemeinderat «(bau-)künstlerische Qualität» zusprach, ist sehr gut erhalten und wird auch mit heutigen

Augen als angenehm und grosszügig wahrgenommen. Bei der Bebauung (ab den 30er-Jahren) dominieren grosszügige Ein- bis Zweifamilienhäuser von teilweise bemerkenswerter Qualität (Werke der Gebr. Pfister, Müller & Freytag, Hermann Schneider, Dr. Erhard Gull, Hermann Fietz d.J., Vogelsanger, Schwarzenbach Maurer, Gartengestaltung der Gebr. Mertens etc.). Ausgeprägt ist auch die Durchgrünung.

Auch hier entstanden auf Grund der BZO 1961/1985/1996 vereinzelt Brüche; eine Fortsetzung solcher Bebauungsmuster würde zu unerfreulichen Resultaten führen.

Art. 26 Die Quartiererhaltungszone QC fasst diese beiden für das Ortsbild zentralen sehr exponierten Hanglagen Bahnhofstrasse und Goldhaldenstrasse zusammen und definiert qualitative Anforderungen: Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Neubauten haben auf die Körnung des Quartiers Rücksicht zu nehmen. Die Freiflächen sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern derart zu gliedern, dass sich insgesamt das Bild eines durchgrüntes Raumes ergibt (Art. 26 Abs. 3 BZO).

Die Nutzungsziffer wird leicht gesenkt und der bestehenden Dichte angepasst. Nördlich der Bahnhofstrasse (unterer Teil) und an der Zolliker Strasse wird die Dichte bei 1.60 festgesetzt (Anpassung an Bebauung).

Die vorherrschenden Geschosshöhen (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, alternativ ein Untergeschoss) werden in die BZO übernommen, die Gebäudelänge mit 20 m (in jeder Richtung) festgesetzt. Diese Gebäudelängenbestimmung ist sehr grosszügig (Beispiel: Häuser Schlossbergstrasse 29 und 31: Fassadenlänge gegen die Strasse: 20 m, Fassadenbreite: 18 m). Verzichtet wird auf das «Längenprivileg» in den im Zonenplan bezeichneten Hanglagen von 40 m, da solche Bauten den Massstab völlig sprengen. Zudem eignet sich das Terrain in der Regel nicht für echte Terrassenhäuser, so dass die Gefahr unförmiger Gebilde besteht.

Es hat sich gezeigt, dass die Baulinien entlang der Bahnhof- und Goldhaldenstrasse keine genügend grossen Strassenabstände der Hauptbauten sicherstellen. Deshalb definiert der Ergänzungsplan Baubegrenzungslinien bergseits dieser Strassen. Hauptgebäude dürfen diese Linie nicht überstellen. Garagen und andere besondere Gebäude dürfen an die Baulinie gestellt werden. Diese Bestimmung soll die Grosszügigkeit und Durchgrünung der Strassenzüge sicherstellen.

Art. 26 Abs. 5 Weiter werden die Folgen der Unterschreitung von Gebäudeabständen durch nachbarliche Vereinbarung gemildert: Bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 12 m sind die Fassadenlängen der

betroffenen Gebäude zusammenzurechnen. Misst die ermittelte Fassadenlänge mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern.

Auch hier wird darauf verzichtet, mit den Mitteln der Bau- und Zonenordnung einzelne Bauten unter Schutz zu stellen. Gegenstand der Regelungen ist nur die Siedlungsstruktur.

5.3 Quartiererhaltungszone QD Vorder und Hinter Höchi

Quartier- Die Schlossbergstrasse wurde nach den gleichen städtebaulichen Prin-
erhaltungs- zipien wie die Goldhaldenstrasse konzipiert (1933). Der Gemeinderat sprach denn auch von einer «zweiten Goldhaldenstrasse». Die
zone QD Höhestasse wurde bereits 1906 konzipiert.

Die Bebauung an der Schlossbergstrasse sowie zwischen Schlossbergstrasse und Höhestasse resp. Witelliker Strasse ist ebenso prägend für das Ortsbild wie die Bebauung der Quartiererhaltungszone QC. Es handelt sich um eine heute noch locker bebaute sehr exponierte Hanglage. Auch hier finden sich prägende Bauten der 30er- bis 50er-Jahre (Werke von Bruno Giacometti, Albert Heinrich Steiner, Hans Leuzinger, Hans Georg Leuzinger, Walter Henauer, Debrunner & Blankart, Georges-Pierre Dubois, Alfred Traub).

Wichtige Elemente der Bebauung sind: Regelmässige Körnung, dichtes Grün, das den Strassenraum definiert, Giebelfassaden hauptsächlich gegen die Strasse, Bebauung häufig eingewachsen.

Art. 27 Wegen der vergleichbaren Struktur sieht die BZO gleiche Regeln wie bei der Zone Goldhaldenstrasse/Bahnhofstrasse vor (Art. 27). Die Dichte soll leicht gesenkt und der bestehenden Bebauung angepasst werden. Baubegrenzungslinien werden für die Höhestasse und Schlossbergstrasse bergseits festgesetzt, um die Durchgrünung der Strassenräume zu ermöglichen, die an der Höhe- und Schlossbergstrasse bereits einige Lücken aufweist. Zwischen Witelliker Strasse und Schlossbergstrasse werden die Nutzungsziffer und der Grundabstand von 6 m belassen (weniger exponierte Bebauung).

Auch hier wird bewusst darauf verzichtet, die qualitativ teilweise sehr hochstehende Bebauung mit den Mitteln der BZO zu schützen. Lediglich die Qualität soll garantiert werden, die mit alten oder neuen Bauten gleichermaßen erreicht werden kann. Ebenso wird darauf verzichtet, stilistische Merkmale von Häusern zu regeln.

5.4 Quartiererhaltungszone QE Im Ziel

Quartier- In den Jahren 1943 bis 1945 entstand die «Siedlung Zollikerberg» (Im
erhaltungs- Ziel) auf Initiative der Siedlungsbaugenossenschaft und mit finanzieller
zone QE Unterstützung der Gemeinde. Gebaut wurde eine zeittypische, nach einheitlichem Konzept geplante Siedlung einfacher Einfamilienhäuser (Architekten Aeschlimann & Baumgartner).

Art. 28 Die Weiterentwicklung der kleinteiligen Siedlung wird mit ähnlichen Instrumenten geregelt wie bei den Zonen QA und QB (Siedlungen Wieslerstrasse/Zelggasse/Neuhausstrasse und Wieslerstrasse/Gartenstrasse): Baufelder definieren die künftige bauliche Entwicklung, die Eingangsfassade ist vorgegeben, und generell ist auf die Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen. Die bauliche Dichte wird nicht verändert, und auf einen Bestandesschutz wird verzichtet.

6. Wohnzonen, Zonen für Wohnen und Gewerbe

6.1 Bauliche Dichte

Art. 29 Die Nutzungsdichte in den Wohnzonen wurde auf Grund des digitalen Ortsmodells überprüft. Die Veränderungen in der Baumassenziffer sowie das Mass der Nutzungsreserven der bebauten Parzellen gemäss BZO 2005 ist aus dem ergänzenden Zonenplan ersichtlich (pro Zonenfeld; Auflageakten).

Folgende Grundsätze liegen den Entscheidungen über die Höhe der Baumassenziffer zu Grunde:

- Die Verdichtung entlang der Hauptverkehrsachsen gemäss BZO 1996 wird grundsätzlich beibehalten.
- In Quartieren, die heute durch eine angenehme Durchgrünung, eine hohe Wohnqualität und eine als richtig beurteilte bauliche Dichte auffallen, wird die Nutzungsziffer der heute bestehenden mittleren baulichen Dichte der bereits bebauten Parzellen angepasst. Es handelt sich um Quartiere, die durch eine Vollaussnutzung erheblich abgewertet und an Qualität verlieren würden. Namentlich sei auf folgende Wohnquartiere hingewiesen: Rebwiesstrasse, Neuacker- und Lärchenstrasse, Weiherweg, Sonnengartenstrasse.
- Diese Quartiere fallen heute auch durch eine recht homogene Bebauung auf, die durch eine massive Verdichtung (gegenüber dem tatsächlich Gebauten) gestört würde. Die Dichte gemäss BZO 1996 würde zu Brüchen und unmasstäblichen Bauten führen.
- In weiteren Quartieren werden geringere Korrekturen vorgenommen (Mattenweg, Lenzenwies- und Hägnistrasse, Hanfland- und Sennhofstrasse).

Auf eigentliche «Landhauszonen» oder Zonen für Einfamilienhäuser wurde verzichtet. Dazu müsste eine Baumassenziffer von ca. 1.00 festgesetzt werden. Die Nutzungsziffern an empfindlichen Lagen sind teilweise höher als an vergleichbaren Lagen in Nachbargemeinden.

6.2 Geschosszahlen und Gebäudehöhen

Art. 29 Der Verzicht auf die Geschosszahl-Vorgaben gemäss BZO 1996 hat sich nicht bewährt. Die BZO 2005 führt wieder Geschosszahlen ein. Dabei wird auf die traditionell vorkommenden Geschosszahlen Rücksicht genommen. Die Gebäudehöhe in den zweigeschossigen Wohnzonen wird unverändert auf 8.10 m angesetzt. Zusätzlich sind ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den Zonen W 1.25, in denen eine solche faktische Viergeschossigkeit (2 Vollgeschosse, ein Dachgeschoss, ein anrechenbares Untergeschoss, sofern von der Hangneigung her natürlich anfallend) nicht verträglich und auch nicht typisch ist (z.B. mangels Hanglagen), kann alternativ ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss gebaut werden.

Die Gebäudehöhe für dreigeschossige Wohnzonen wird leicht reduziert (11.10 m statt 11.80 m), darf aber immer noch als sehr grosszügig bezeichnet werden.

Die Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung bei der Festsetzung der Geschosszahl schützt Bewohner und Grundeigentümer vor unangenehmen Überraschungen in der Nachbarschaft und dient dem Aussichtsschutz.

6.3 Gewerbliche Nutzung

Art. 31 Wie bisher sind in den Wohnzonen nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Das gilt bereits gemäss kantonalem Recht. Zudem sind in Wohnzonen nicht störende Kleinbetriebe gestattet, die der Versorgung der Quartierbevölkerung dienen.

Aus rein darstellerischen Gründen wird die Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben einheitlich nur noch mit schwarzer Schraffur bezeichnet. Die BZO 1996 kennt schwarze Schraffuren und Wohn- und Gewerbezone; in beiden sind aber mässig störende Betriebe in vollem Umfang zulässig (kein Wohnanteil).

Für zwei Gebiete wird eine Zone für nicht störende Gewerbe eingeführt: Eine Bautiefe entlang der Dammstrasse zwischen Baisstrasse und Gstad eignet sich wegen des stark befahrenen Bahngeleises, das höher liegt als die Parzellen, weniger gut für den Wohnbau. Neu sollen hier nicht störende Betriebe (z.B. Büros, EDV-Unternehmen) zugelassen werden. Die «Zoneninsel» an der Sonnenfeldstrasse mit bestehenden Gewerbebetrieben soll ebenfalls dieser neuen Zone für nicht störende Betriebe zugeordnet werden.

7. Zonen für öffentliche Bauten

Art. 33 Die Zonen für öffentliche Bauten werden differenziert:

- Die Zone Oe1 entspricht der bisherigen Zone. Ihr werden die Schulhäuser, das Gemeindehaus, die Kirchgemeindehäuser (soweit bisher der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen), die Friedhöfe und das Spitalareal Zollikerberg zugewiesen.
- Neu soll dieser Zone auch das Altersheim Rebwis der Stadt Zürich zugewiesen werden. Heute liegt das Altersheim in einer Wohnzone und ist damit kaum zonenkonform. Die bauliche Dichte wird damit dem tatsächlich Gebauten angepasst. Zudem wird eine Gestaltungsplan-Pflicht statuiert.
- Die Zone Oe2 (Wohn- und Pflegezentrum am See) erhält eine leicht höhere Baumassenziffer (Anpassung an bestehendes Gebäude).
- Der Zone Oe3 wird der Lagerplatz der Bauabteilung (Ecke Bleulerstrasse/Blumenrain) zugewiesen. Hochbauten sind hier neu unzulässig. Lediglich Überdachungen für Material- und Gerätelager können noch gebaut werden.
- Der Zone Oe4 wird das Areal der Epilepsie-Klinik zugewiesen. Die Baumassenziffer wird auf Grund der sehr empfindlichen Lage auf 2.40 gesenkt. Zudem statuiert die BZO eine Gestaltungsplan-Pflicht.
- Der Zone Oe5 wird das Kirchgemeindehaus Rosenweg der evangelisch-reformierten Kirche zugewiesen (mit gleicher Baumassenziffer wie die benachbarte Wohnzone).
- Der Zone Oe6 wird das Feuerwehrmagazin (inkl. Trafostation) Firststrasse zugewiesen. Neue Hochbauten sind hier wegen der empfindlichen Lage nicht zugelassen.

Art. 33 Abs. 7 Eine weitere Bestimmung soll den Parkcharakter der Schulareale, der eine der wichtigen städtebaulichen Qualitäten unseres Ortes ist, sichern.

8. Erholungszone

Art. 34 f. Die Erholungszone werden neu und wie heute üblich gemäss der tatsächlichen Nutzung unterteilt in:

- E1: Zonen, die reserviert sind für Familiengärten.
- E2: Zonen für Freizeit- und Sportanlagen sowie für Pfadihütten (entspricht heutiger Erholungszone: zugelassen sind Bauten, An-

lagen und Nutzungen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien). In dieser Zone liegt auch das Gebiet Zwi-garten/Bettlen/Gmeindacher/Winterriet/Räsp/Chindenacher, das zu einem erheblichen Teil im Eigentum der Politischen Gemeinde Zollikon liegt. Der Gemeinderat wird einen Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorlegen.

9. Bauordnung

Im Folgenden wird auf einige Bestimmungen der Bauordnung hingewiesen, die bisher nicht behandelt worden sind.

9.1 Durchsetzen der Geschosszahlen, Erleichterung für Vordächer auf Attika-Geschossen

Gemäss § 281 PBG muss der First eines Schrägdaches innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der *zugehörigen Fassade* angelegt werden. Die Dachprofilinie ist an der tatsächlichen Fassade anzusetzen und nicht an der theoretischen Gebäudehöhe. Attikageschosse dürfen in dieses zulässige Profil gesetzt werden. Diese Regelung wird in Art. 45 Abs. 2 BZO wiederholt. Weiter wird festgehalten, dass Attikageschosse gestalterisch nicht als zusätzliche Vollgeschosse ausgestaltet werden dürfen. Diese Vorschrift dient dem Schutz von Nachbarn.

Um zu vermeiden, dass die sichtbare Fassade durch eine Brüstung nur deshalb erhöht wird, um ein Attika-Vordach zu ermöglichen («Heraufsetzung» des Profils, innerhalb dessen Bauteile liegen dürfen), schafft Art. 45 Abs. 3 ein Privileg für Vordächer: Diese dürfen ausserhalb des zulässigen Profils liegen, vorausgesetzt, sie führen nicht dazu, dass das Attikageschoss als Vollgeschoss erscheint. Vordächer, die ausserhalb des zulässigen Profils liegen, müssen mit anderen Worten schlank konstruiert sein.

9.2 Verzicht auf «Schrägdachbonus»

Da bei der Erarbeitung der BZO 1996 befürchtet wurde, dass die Baumassenziffer den Bau von Flachdachhäusern fördert, da Häuser mit Giebeldächern nicht nutzbare Volumina aufweisen (im Giebelspitz und hinter den Kniestockwänden), führte man einen Baumassen-Bonus von 0.05/0.1 für Häuser mit Schrägdächern ein. Es hat sich gezeigt, dass die Definition des Masses der Ausnutzung (Ausnutzungsziffer oder Baumassenziffer) nicht entscheidend ist für die Wahl der Dachform. Der Bonus hatte mit anderen Worten keinen feststellbaren Effekt. Deshalb verzichtet die BZO 2005 darauf.

Zudem ist es in Hanglagen nicht unbedingt ratsam, Schrägdächer zu privilegieren, da sie für die Aussicht des Hinterliegers ungünstig sein können.

9.3 Milderung der Folgen von Näherbaurechten

Gemäss Art. 46 Abs. 2 sind bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 10 m die Fassadenlängen der betroffenen Gebäude in den Zonen W 1.25, W 1.35 und W 1.60 zusammenzurechnen. Misst die ermittelte Fassadenlänge mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern. In den übrigen Zonen sind die Fassadenlängen für den Mehrlängenzuschlag zusammenzurechnen, wenn der Gebäudeabstand kleiner als 7 m ist.

Das PBG 1992 ermöglicht es, durch nachbarliche Vereinbarung (oder bei der Bebauung eines Grundstückes mit zwei Hauptgebäuden) den Gebäudeabstand gemäss BZO zu reduzieren. Zum Schutze der Nachbarn müssen neu entsprechend grössere Abstände eingehalten werden: Die Fassaden der «zusammengerückten» Häuser müssen zusammengerechnet werden, und es ist ein Zuschlag zum Grenz- und Gebäudeabstand einzuhalten.

9.4 Parkplätze

Die Regelung über die erforderlichen Pflichtparkplätze (Art. 36 ff.) ist identisch mit der Regelung der BZO 1996, die sich bewährt hat. Sie entspricht im Wesentlichen auch der Regelung von 1985.

9.5 Gestaltungsvorschriften

Genau wie die BZO 1985 und 1996 wird (ausser in den Kernzonen) darauf verzichtet, eigentliche Gestaltungsvorschriften zu erlassen (z.B. betr. Dachflächenfenster, Dachformen etc.). Solche Vorschriften führen nicht zu guten Lösungen und regeln letztlich Details, die so oder anders ausgebildet werden können.

Dagegen werden neu generell-abstrakte Qualitätsanforderungen in den Quartiererhaltungszonen sowie den Kernzonen B bis D definiert.

10. Ergebnis des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens

Die Vorlage lag während 60 Tagen (29. April bis 27. Juni 2005) öffentlich auf. Vertreter des Gemeinderates und der Baubehörde führten während der öffentlichen Auflage quartierweise Orientierungsveranstaltungen durch. Jedermann war eingeladen, dem Gemeinderat Einwendungen und Anregungen einzusenden. Parallel dazu hat der Gemeinderat die Vorlage der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung zugesandt und die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission beauftragt, die Einzonung an der Hanflandstrasse zu beurteilen.

Insgesamt gingen rund 400 schriftliche Eingaben ein (mitgezählt alle Unterschriften auf Sammeleingaben). Zahlenmässig überwiegen die Eingaben zu folgenden Themen:

- Verzicht auf Einzonungen
- Änderung der Baumassenziffern in verschiedenen Gebieten
- Beibehaltung der Grundabstände.

Die Tabelle (Anhang) zeigt eine Zusammenfassung der nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen.

Insgesamt konnten Begehren von rund 340 Personen ganz, teilweise oder sinngemäss berücksichtigt werden (darunter die meisten Sammeleingaben). Teilweise widersprachen sich die Eingaben. Einige Eingaben hätten zu kaum bewilligungsfähigen Änderungen geführt, andere Eingaben hätten zu einem Verzicht auf die Umsetzung der Ziele der Revision in bestimmten Gebieten geführt. Solche Eingaben wurden nicht in die Vorlage aufgenommen.

Die kantonale Baudirektion begrüsst die Vorlage. Sie anerkennt namentlich die Massnahmen zur Stärkung der Gestaltungsqualität von Neubauten. Sie wünschte Korrekturen bei den Baumassenziffern, die weitgehend auch verschiedenen Einwendungen entsprechen. Weiter wünschte die Baudirektion, dass für das Quartier Sennhof/Oberhueb nicht ein Gestaltungsplan erlassen wird, da das Gebiet bereits weitgehend überbaut ist. Das Gebiet soll einer Kernzone (für neuere Quartiere) mit Bestimmungen zugewiesen werden, die weitgehend den Gestaltungsplan-Vorschriften entsprechen.

Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend zusammengefasst:

10.1 Genereller Verzicht auf Einzonungen

Auf Grund der Einwendungen und der Meinungsäusserungen anlässlich von Orientierungsveranstaltungen schlägt der Gemeinderat vor, generell auf Einzonungen zu verzichten.

Die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission lehnt die Einzonung an der Hanflandstrasse ebenfalls ab.

10.2 Korrektur von Baumassenziffern

Auf Grund von Einwendungen aus der Bevölkerung werden in folgenden Gebieten die Baumassenziffern gegenüber der öffentlichen Auflage verändert (teilweiser Verzicht auf Anpassung an bestehende Dichte). Die Korrekturen nehmen auch Einwendungen aus dem Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion auf. Namentlich sei auf folgende Änderungen hingewiesen:

- Gustav-Maurer-Strasse/Riethofstrasse/Rietstrasse: WG 2.90 statt WG 2.40 (Schaffung von Nutzungsreserven für das Gewerbegebiet; Dichte gemäss BZO 1996: 2.70/2.80)
- nördlich Bahnhofstrasse: QC 1.60 statt QC 1.25 (Anpassung an bestehende Bebauung; Dichte gemäss BZO 1996: 1.75/1.85)
- Letzistrasse: W 1.60 statt W 1.35 (entspricht Dichte gemäss BZO 1996)
- Gartenstrasse, Sonnenfeldstrasse (bergseits): W 1.60 statt W 1.35 (entspricht Dichte gemäss BZO 1996)
- Alte Landstrasse (bergseits Gebiet Zwischenweg–Breitackerstrasse) W 2.20 statt W 1.75; Dichte gemäss BZO 1996: 2.10/2.20)
- Brandis-/Binderstrasse: W 1.75 statt W 1.35 (entspricht Dichte gemäss BZO 1996)
- Gebiet zwischen Witelliker Strasse und Schlossbergstrasse: QD 1.75 statt QD 1.25 (entspricht Dichte gemäss BZO 1996; Anpassung an Bebauung und Topographie)
- Sonnengartenstrasse/Weiherweg: W 1.35 statt W 1.25 (Dichte gemäss BZO 1996: 1.60/1.65)
- Langwatt-Quartier entlang Forchstrasse: W 2.60 statt W 2.40 (entspricht Dichte gemäss BZO 1996)
- Das Gebiet Sennhofstrasse/Hanflandstrasse wird der Zone 1.35 statt W 1.25 zugewiesen (Dichte gemäss BZO 1996: 1.60/1.65).

10.3 Änderung von Zonenzuweisungen

- Die Gebäudegruppe Gugger gehört zur ursprünglichen Bebauung von Zollikon. Sie soll der Kernzone KA zugewiesen werden (mit schwarzer Umrandung der ursprünglichen Bauten als Schutz des Erscheinungsbildes und mit zwei Baufeldern gegen die Bahnlinie).
- Entlang der Dammstrasse zwischen Baisstrasse und der Kernzone Gstad wird in einer Bautiefe nicht störendes Gewerbe zugelassen. Die stark befahrene Bahnlinie (Züge ca. alle 7 Minuten) liegt hier höher als die Parzellen, Wohnbau ist erschwert.
- Das Kirchgemeindehaus Rosenweg wird der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (Baumassenziffer: wie umliegende Wohnzone W 2.20). Das nicht mehr als Pfarrhaus genutzte Gebäude Sonnengartenstrasse 44 wird aus der Zone für öffentliche Bauten entlassen und der angrenzenden Wohnzone W 1.25 zugewiesen.
- Der Parkplatz First wird der Freihaltezone zugewiesen (Regelung bis 1996).

10.4 Änderung von Zonenvorschriften

- In der Zone W 1.60 soll der Grundabstand analog der heutigen BZO geregelt werden (teilweise 6 m, teilweise 7 m). Der Grundabstand in der Kernzone KA wird nicht auf 5 m erhöht, sondern bei 3.50 m belassen.
- Dagegen wird neu ein Abstand von 2 m für unterirdische Bauten eingeführt. Das unterirdische Bauen bis an die Grenze (meist: Tiefgaragen) vermindert langfristig die Durchgrünung der Quartiere, kann Nachbargrundstücke beeinträchtigen und fördert die ungewünschte Versiegelung des Bodens.
- Die Gebäudelänge an der Dufourstrasse (KC) wird von 20 m auf 25 m erhöht (Anpassung an bereits bestehende Gebäude).
- Für die Gärten von drei Liegenschaften in der Kernzone wird folgende Bestimmung eingeführt: Ein allfälliges Baufeld wird auf Grund einer neuen besonderen Bestimmung erst im Rahmen eines Gestaltungsplanes definiert, der sich zum Schutz der Gebäude und deren Umgebung äussert.

10.5 Gestaltungsplan Sennhofstrasse

Auf den Gestaltungsplan Sennhofstrasse wird auf Empfehlung der Baudirektion verzichtet. Das entspricht auch einer Einwendung. Da die materiellen Vorschriften kaum auf Kritik stiessen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplanes in eine Kernzone KD überführt. Verzichtet werden muss auf das Instrument der Quartieranalyse als Wegleitung für Baugesuche. Die Kernzone Oberhueb wird im Wesentlichen in ihrer ursprünglichen Ausdehnung belassen (Ziff. B 3.1).

28. September 2005

Gemeinderat Zollikon

Die Originalpläne 1:5'000 (Zonenplan), 1:3'500 und 1:500 (Ergänzungspläne) liegen in der Bauabteilung, Gemeindehaus Zollikon, öffentlich auf.

■ Anhang

Bericht über die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen

Die berücksichtigten Einwendungen werden in Ziff. 10 der Weisung beschrieben (Änderung der Vorlage auf Grund des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens). Die nicht oder nur teilweise bzw. sinngemäss berücksichtigten Einwendungen werden nachfolgend zusammengefasst. Die Begründung zeigt, warum sie nicht Eingang in die Vorlage an die Gemeindeversammlung gefunden haben.

1. Allgemeine Einwendungen

Inhalt der Eingabe	Begründung (Weshalb wurde die Einwendung nicht, nur teilweise oder nur sinngemäss in die Vorlage aufgenommen?)
Verzicht auf Revision der BZO	Der Handlungsbedarf wird mehrheitlich anerkannt.
Teilrevision zur Schonung des Ortsbildes genügt (statt Gesamtrevision)	Materiell handelt es sich tatsächlich nur um eine Teilrevision. Insoweit ist die Einwendung sinngemäss berücksichtigt. Die Grundlage auch der vorliegenden BZO bildet der kommunale Richtplan, der zahlreiche wichtige Entscheidungen traf. Viele bewährte Lösungen der BZO 1985 und 1996 wurden beibehalten.
Darstellung aller Auf-, Ab-, Um-, Aus- und Neueinzonungen im Plan	Ein ergänzender Plan (Auflageakten) stellt pro neue Zone die Differenz zur bisherigen Nutzung dar. Auf Einzonungen wird generell verzichtet. Weitergehende Darstellungen bieten keine Übersicht. Insoweit ist die Einwendung sinngemäss berücksichtigt.
Darstellung auch geringfügiger Plankorrekturen (Zuordnung von Freihaltezonen zur Bauzonen) im Zonenplan	Auf Einzonungen wird generell verzichtet. Insoweit ist die Einwendung berücksichtigt.
Verzicht auf Gestaltungsplan-Pflicht	Gestaltungspläne müssen nicht kompliziert sein. Sie sind aber das Mittel der Wahl für Siedlungserneuerung und nachträgliche Verdichtung in bereits überbauten Gebieten. Sie sind daher als Chance zu sehen. Mit Gestaltungsplänen können individuelle, massgeschneiderte Lösungen entwickelt werden. In vielen Fällen ist die Siedlungsentwicklung ohne Gestaltungspläne blockiert. Für drei kleinere Gebiete kann auf die Gestaltungsplan-Pflicht verzichtet werden. Insoweit ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.

Verzicht auf Nutzungssenkungen um mehr als 15 %	Das Mass der Nutzung muss individuell festgelegt werden. Pauschale Aussagen sind nicht möglich. In einigen Gebieten wird aber die Baumassenziffer gegenüber der aufgelegten Vorlage erhöht. Insoweit ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.
Es seien Massnahmen zur Minderung der negativen Auswirkungen der neu zulässigen Geschosshöhen zu treffen.	Für das Gebiet zwischen Schlossbergstrasse und Witelliker Strasse (neu QD 1.75) ist die Einwendung berücksichtigt. In sehr empfindlichen Hanglagen (z.B. Schlossbergstrasse) ist eine Viergeschossigkeit weder quartierverträglich noch quartierüblich.
Die neue BZO sei zu «konservativ» (Reduktion der Baumassenziffer, Gestaltungsplan-Pflicht, Quartiererhaltungszonen)	Die Baumassenziffern werden in verschiedenen Gebieten gegenüber der aufgelegten Vorlage erhöht. Quartiererhaltungszonen dienen lediglich der Erhaltung von Qualitäten, nicht von Bauten. Gestaltungspläne ermöglichen in etlichen Gebieten erst eine bauliche Weiterentwicklung oder ermöglichen eine qualitativ hoch stehende «Verdichtung» in bereits weitgehend überbauten Gebieten. Beides sind Massnahmen, die dafür sorgen, dass die Siedlungsqualität in überbauten Gebieten auch im Rahmen von Neubebauungen erhalten werden kann. Zollikon soll weiterhin stadtnahe Lebensqualität in durchgrünter Quartieren bieten (und auch langfristig z.B. für Familien attraktiv sein). Mit einer nicht sorgfältig geplanten und umgesetzten «inneren Verdichtung» wird lediglich Wohnqualität vernichtet. Das ist das Gegenteil eines sorgsameren Umgangs mit dem Boden. Nachträgliche Verdichtungen im bereits überbauten Gebiet können sinnvoll nur über Gesamtplanungen erfolgen. Allerdings wurde in drei Teilgebieten auf eine Gestaltungsplan-Pflicht verzichtet, und die Nutzung wurde in Teilgebieten auf Grund von Bemerkungen der Baudirektion und von Einwendungen erhöht. Insoweit ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.
Verzicht auf neue unbestimmte Rechtsbegriffe	Sollen vermehrt qualitative Kriterien eine Rolle spielen, sind unbestimmte Rechtsbegriffe unumgänglich. Besonders wichtig sind qualitative Bestimmungen in den Kernzonen.

Verzicht auf das Regeln zu vieler Details (z.B. Bewilligungspflicht für den Abbruch von Einfriedigungen in der Kernzone)	Mit der neuen BZO wird ein architektonisch-städtebaulicher Ansatz gewählt, bei dem qualitative Kriterien eine grössere Rolle spielen. Dieser Ansatz stösst weitgehend auf Zustimmung, hat aber zur Folge, dass die neue BZO differenzierter ist und etwas mehr kommunale Regelungen enthält als die BZO 1996.
Verzicht auf Differenzierung der Erholungszone (namentlich: keine Definition einer Erholungszone für Golfplätze, Beibehaltung der bisherigen Formulierung)	Weil eine Gestaltungsplan-Pflicht statuiert wird, kann das Gebiet für den künftigen Golfplatz der E2 zugewiesen werden (offener Zonenweck, siehe aber auch Eintrag im regionalen Richtplan). Ergänzung: «Der Gestaltungsplan stellt Folgendes sicher: landschaftsgestalterische Aufwertung, Zugänglichkeit des Areals für Fussgänger, Quartier- und Landschaftsverträglichkeit allfälliger Parkieranlagen. Der Gestaltungsplan ist über das gesamte Areal zu erlassen.» (Vermeidung der Zerstückelung des Areals). Insoweit ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.
Begrenzung der Bautiefe im Erdreich auf 9 bis 12 m	Die Gemeinden haben keine Kompetenz, solche Regelungen zu treffen (§ 49 PBG).
Verzicht auf die Möglichkeit, Garagen in Hauptbaukörpern der Baumassenziffer für besondere Gebäude zuzurechnen. Evtl. Reduktion der Baumassenziffer für besondere Gebäude (0.05, 0.10)	Die Regelung hat sich bewährt. Es besteht kein Interesse an einer architektonischen Trennung von Garagen und Hauptbaukörpern (was die Folge der vorgeschlagenen Regelung wäre).
Näherbaurecht soll neu Zustimmung aller betroffenen Nachbarn erfordern.	Die Gemeinden haben keine Kompetenz, solche Regelungen zu treffen.
Oben offene Gebäudeteile sind in die Baumasse einzurechnen.	Die Gemeinden haben keine Kompetenz, solche Regelungen zu treffen.
Schrägdachbonus beibehalten oder vergrössern, Hauptbaumassenziffern stärker reduzieren.	Die Privilegierung von Schrägdächern ist namentlich an Hanglagen fragwürdig (Aus-sichtsschutz). Eine weitere Reduktion der Baumassenziffer stösst auf Grenzen (kantonales Recht, vorhandene Bebauung, Akzeptanz).

<p>Der Schrägdachbonus sei generell beizubehalten.</p>	<p>Eine Privilegierung von Schrägdächern (namentlich: Satteldächern) rechtfertigt sich gerade an Hanglagen nicht. Satteldächer sind für Hinterlieger generell störender als Flachdächer. Im Übrigen hat sich allerdings gezeigt, dass das Schrägdachprivileg kaum einen Einfluss auf den Entscheid der Bauherrschaft hat, welche Dachform sie wählt.</p> <p>Eine Differenzierung des Schrägdachbonus nach Topographie ist nicht möglich, da auch an Hanglagen das Terrain teilweise (mittlerweilen) flach ist und auch z.B. an der Sonnenfeldstrasse je nach Topographie durch Schrägdächer Aussicht versperrt werden kann.</p>
<p>Beschränkung der zulässigen Abgrabungen. Die heutige max. zulässige Abgrabungstiefe 1.50 m erhöht optisch die Gebäudehöhe und schafft zusätzliches Volumen.</p>	<p>Die Abgrabungsvorschriften haben sich bewährt. Zudem haben sich Abgrabungen befriedigend einzuordnen. In den Zonen QD werden flankierende Massnahmen (betr. Gestaltung und Einordnung) eingeführt.</p>
<p>Beschränkung der zulässigen Abgrabungen (max. 1 m, 1/3 des Gebäudeumfanges).</p>	<p>Die Abgrabungsvorschriften haben sich bewährt. Zudem haben sich Abgrabungen befriedigend einzuordnen. In den Zonen QC/QD werden flankierende Massnahmen (betr. Gestaltung und Einordnung) eingeführt. Die vorgeschlagene Drittels-Regelung würde zu optisch unbefriedigenden, künstlich wirkenden Terraingestaltungen führen.</p>
<p>Einführung eines Grenzabstandes von 3.50 m für unterirdische Bauten.</p>	<p>Neuer Artikel: «Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, haben einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.»</p> <p>Es handelt sich um eine Massnahme zur Förderung der Durchgrünung, da das unterirdische Bauen bis an die Grenze häufig eine Bepflanzung verunmöglicht oder erschwert. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>

Einführung von grösseren Grundabständen oder von Freiflächenziffern zwecks Erhaltung von Grünflächen im Siedlungsgebiet.	Die Bau- und Zonenordnung enthält verschiedene Bestimmungen, die dieses Anliegen aufnehmen (Quartiererhaltungszonen, Zusammenrechnen von Hausfassaden, neue Zonenzuordnungen). Auf eine eigentliche Freiflächenziffer wurde verzichtet, da eine nähere Untersuchung zeigte, dass sich der Freiflächenanteil dicht bebauter Quartiere nicht wesentlich vom Freiflächenanteil durchgrüner Quartiere unterscheidet.
Einführung rascherer Bauverfahren	Die Gemeinde hat keine Kompetenz zum Erlass von Verfahrensvorschriften. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf Bestrebungen auf kantonaler Ebene zur Beschleunigung von Verfahren.
Reduktion des Grundabstandes in der Zone W 1.25 von 7 m auf 6 m (Eventualantrag)	In den Zonen 1.25 ist der Grundabstand bereits heute und seit langem 7 m (soweit Zonen W 1.35 überführt wurden in Zone mit Baumassenziffer 1.25). Diese Regelung hat sich bewährt. Genügend grosse Grundabstände tragen auch zur Durchgrünung der Quartiere bei.
Verzicht auf Festlegung von Geschosshöhen in ebenen Baugebieten.	Die BZO bietet in ebenen Baugebieten grosszügige Gebäudehöhen für eine vorgegebene Anzahl von Stockwerken. Werden die Gebäudehöhen beibehalten, wird versucht, in den (verbreiteten) Zonen mit Gebäudehöhe 8.1 m 3 Geschosse zu realisieren. Das führt zu ungünstigen Projekten und zu quartierfremden Bauten. Als Alternative könnte die Gebäudehöhe mindestens in Nicht-Hanglagen herabgesetzt werden. Das ist jedoch problematisch, weil eine Differenzierung zwischen Hanglagen und Nicht-Hanglagen in einem Zonenplan nicht präzise wiedergegeben werden kann (zu individuelle Verhältnisse). Die heutige Bezeichnung im Zonenplan («Hanglage») ist insofern irreführend, als dass darin auch Ebenen vorkommen.
Zonen mit Gebäudehöhe 8.10 m: Reduktion der Gebäudehöhe auf 7.50 m statt Festlegen der Geschosshöhe, evtl. zusätzliche Einschränkungen für Abgrabungen	An Hanglagen ist eine Gebäudehöhe von 8.10 m für zwei Vollgeschosse richtig, 7.60 m kann je nach Topographie zu knapp bemessen sein (Zwang zu architektonisch nicht gewünschter Staffelung in der Höhe). Gebäudehöhen und Abgrabungsvorschriften haben sich bewährt.

<p>Zusammenrechnen der Fassadenlänge erst ab Gebäudeabstand kleiner als 7 m, evtl. maximale Gebäudelänge 12 m statt 20 m.</p>	<p>7 m ist gemäss Praxis ein minimaler Gebäudeabstand, der in der Regel nicht unterschritten werden soll (ausser bei besonderen Bauformen). Die Regelung des Zusammenrechnens hätte gemäss Vorschlag kaum mehr einen Sinn. Die Gebäudelänge beträgt in vielen Quartieren traditionellerweise 20 m. In weitgehend überbauten Quartieren kann keine massive Reduktion der Gebäudelänge nachträglich eingeführt werden.</p>
<p>Keine Geltung Art. 38 (Definition des zulässigen Masses der Abgrabungen) und 39 (Ansetzen zulässiger anrechenbarer Untergeschosse) für die Zonen für öffentliche Bauten.</p>	<p>Die Baumassenziffer ist ein Nutzungsmass, Abgrabungen sind folglich nutzungsrelevant und müssen geregelt werden. Die Gemeinde als Bauherr soll sich selbst auch an Nutzungsvorschriften halten (u.a. zum Schutze der Nachbarn). Zudem gewährleisten die Abgrabungsvorschriften einen vernünftigen Umgang mit dem Terrain. Es ist nicht einzusehen, weshalb die Gemeinde als Bauherr über ausserordentliche Privilegien verfügen soll.</p> <p>In den Zonen für öffentliche Bauten gibt es keine Vorschriften für Geschosshöhen. Art. 39 gilt deshalb höchstens sinngemäss und widerspiegelt lediglich die Praxis der Baubehörde.</p> <p>Mit Art. 39 sollen ästhetisch unbefriedigende «vergrabene» Geschosse und «Kellerwohnungen» vermieden werden. Auch die Gemeinde hat sich an diese Regeln zu halten. Die Baubehörde hat im Übrigen beim Projekt für das neue Schulhaus Öscher die Lösung der Architekten akzeptiert.</p>

2. Einwendungen zu den Kernzonen

<p>Verzicht auf eine Kernzone KC an der Dufourstrasse. Die Dufourstrasse habe kein schützenswertes Ortsbild, die Bepflanzungsvorschrift sei nicht zulässig, die Gebäudelänge zu restriktiv.</p>	<p>Die Dufourstrasse weist eine prägende Bebauung auf. Die Häuser werden aber nicht unter Schutz gestellt, es wird lediglich eine adäquate bauliche Weiterentwicklung sichergestellt. Hinterlieger können durch zusammengebaute besondere Gebäude vor Lärm geschützt werden. Oberlieger sind aber auch vor Gebäuderiegeln zu schützen, die die Aussicht an dieser Hanglage beeinträchtigen könnten. Die Gebäudelänge soll auf 25 m erhöht werden. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>
---	--

<p>Entlassung der Gebäude Bergstrasse 15 bis 21 (entlang Bergstrasse) aus Kernzone. Die Zonenvorschriften seien zu streng.</p>	<p>Die Bebauung nördlich der Bergstrasse ist städtebaulich sehr wichtig. Die Zuordnung zu einer Wohn- und Gewerbezone ist nicht angebracht. Die Kernzonenvorschriften wurden aber flexibler ausgestaltet. Elemente moderner Formsprache sollen vermehrt ermöglicht werden, falls eine gute Lösung erzielt werden kann. Insoweit ist die Einwendung bereits sinngemäss berücksichtigt.</p>
<p>Definition eines Baufeldes für Kat.Nr. 5402 (Ecke Bahnhofstrasse/Gstadstrasse).</p>	<p>Die vorbehaltlose Definition eines Baufeldes widerspricht dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte (Inv.Nr. 4.4: parkähnliche Umgebung ist zu erhalten). Der Entscheid über ein Baufeld kann erst im Rahmen eines Gestaltungsplanes getroffen werden. Deshalb neuer Art. 8: Ein allfälliges Baufeld für Neubauten ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu definieren, der sich zum Schutz der bestehenden Gebäude und der Umgebung in den bezeichneten Gebieten äussert. Falls die zonengemässen Vorschriften eingehalten werden, ist der Gemeinderat für die Festsetzung solcher Gestaltungspläne bzw. für die Zustimmung zuständig. Insoweit ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Definition eines Baufeldes für Kat.Nr. 5060 (zwischen Rainstrasse und Bergstrasse).</p>	<p>Die vorbehaltlose Definition eines Baufeldes widerspricht dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte (Inv.Nr. 1.16 und 1.17: Vorgärten und Baumbestand sind zu erhalten). Zudem stellen sich Erschliessungsfragen. Der Entscheid über ein Baufeld kann erst im Rahmen eines Gestaltungsplanes getroffen werden. Deshalb neuer Art. 8: Ein allfälliges Baufeld für Neubauten ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu definieren, der sich zum Schutz der bestehenden Gebäude und der Umgebung in den bezeichneten Gebieten äussert. Falls die zonengemässen Vorschriften eingehalten werden, ist der Gemeinderat für die Festsetzung solcher Gestaltungspläne bzw. für die Zustimmung zuständig. Insoweit ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.</p>

<p>Definition eines Baufeldes für Kleindorf 12.</p>	<p>Die vorbehaltlose Definition eines Baufeldes widerspricht der Bedeutung des Objektes (Abschluss Kleindorf). Der Entscheid über ein Baufeld kann erst im Rahmen eines Gestaltungsplanes getroffen werden. Deshalb neuer Art. 8: Ein allfälliges Baufeld für Neubauten ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu definieren, der sich zum Schutz der bestehenden Gebäude und der Umgebung in den bezeichneten Gebieten äussert. Falls die zonengemässen Vorschriften eingehalten werden, ist der Gemeinderat für die Festsetzung solcher Gestaltungspläne bzw. für die Zustimmung zuständig. Insoweit ist die Einwendung teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Definition eines Baufeldes für Kat.Nr. 9677 (Seestrasse 49).</p>	<p>Die Liegenschaft Seestrasse 49 ist ein kommunales Schutzobjekt. Ein Baufeld (wie vorgeschlagen) würde dem Schutzzweck widersprechen. Schon wegen der Baulinie an der Seestrasse ist ein allfälliger Ersatzbau nach Klärung der Schutzwürdigkeit im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu definieren.</p>

3. Einwendungen Ortsteil Zollikon Dorf

<p>Südlich Bahnhofstrasse, zwischen Bahnlinie und Seestrasse: W 2.75 mit Nutzungszuschlag von 20 % für gewerbliche Nutzung, 3 Vollgeschosse</p>	<p>In dieser sehr heiklen Lage (direkt am See, Nähe zu Traubenberg) ist eine erhebliche Verdichtung höchstens im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich. Nutzungszuschläge werden heute selten mehr verwendet.</p>
---	--

<p>Zuordnung der ersten Bautiefe entlang der Dammstrasse zwischen Buis- und Gstadstrasse zu einer Zone, in der nicht störende Betriebe zulässig sind (eventualiter: mässig störende Betriebe), Erhöhung der Baumassenziffer auf 2.20 (eventualiter: keine Senkung der Baumassenziffer). Dieses Gebiet sei wegen des Doppelspur-Ausbaus für eine Wohnnutzung nur noch beschränkt geeignet.</p>	<p>Zuordnung von Kat.Nrn. 6600, 6605, 10261 und 10260 sowie der ersten Bautiefe von Kat. Nr. 10264 und 10263 talseits (durch Verbindung der Grenzpunkte von Kat.Nrn. 6600 und 6605) zu einer Zone W 1.75, nicht störende Betriebe zulässig (ES II). Die bestehenden Liegenschaften wären bei einer Zuordnung zur Zone W 1.35 übernutzt. Das Bahngeleise liegt höher als die Grundstücke; eine Wohnnutzung namentlich im Erdgeschoss ist sehr problematisch. Die Lärmbelastung ist heute gross (ca. alle 7 Minuten ein Zug, zudem am Wochenende Nacht-S-Bahnen). Die Situation ist nicht vergleichbar mit dem nördlichen Teil der Dammstrasse oder der seeseitigen Bebauung der Guggerstrasse: Hier liegen die Grundstücke höher als das Bahn-Trasse (Seesicht). Eine Baumassenziffer von W 1.75 eignet sich für eine Mehrfamilienhausüberbauung mittlerer Dichte. Eine sehr dichte Überbauung ist nicht erwünscht (quartierfremd). Auf einen Wohnanteil soll verzichtet werden, um die Planung auf den (kleinen) Parzellen nicht zu erschweren. Der Eventualantrag bezüglich Ausnutzung ist somit berücksichtigt.</p>
<p>Gebiete westlich der Alten Landstrasse und der Zolliker Strasse: nicht störende statt mässig störende Betriebe zulassen.</p>	<p>Das Gebiet entlang der Alten Landstrasse soll weiterhin der ES III zugewiesen werden, da die Immissionsgrenzwerte für den Wohnbau an der Alten Landstrasse bei ES II überschritten wären. Die Projektierung für Wohnbauten würde bei ES II erschwert.</p>

<p>Freihalten der Grundstücke Kat.Nrn. 9528 und 9530 für Ausbau Wohn- und Pflegezentrum Beugi</p>	<p>Die BZO 2005 verunmöglicht nicht, diese Grundstücke als Reserve für einen Ausbau des Wohn- und Pflegezentrums Beugi zu betrachten. Notwendig wäre aber aus verschiedenen Gründen ein Gestaltungsplan.</p>
<p>Verzicht auf Reduktion der Baumassenziffer seeseits der Goldhaldenstrasse von 1.75 auf 1.25 (höchstens: Reduktion auf 1.60), Zulassen von einem anrechenbaren Dachgeschoss und einem anrechenbaren Untergeschoss</p>	<p>Die Goldhaldenstrasse wurde als Strassenzug mit einer Bebauung nach einem Gesamtkonzept geplant. Die nachträgliche Unterteilung in Zonen mit verschiedenen Ausnutzungsziffern erscheint heute zufällig und ist nicht städtebaulich motiviert. Eine Baumassenziffer von 1.25 für einen Strassenzug, der weitgehend von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt ist, ist richtig und z.B. im Vergleich zu Küsnacht grosszügig (angrenzende Hanglagen in Küsnacht: 1.00). Die Baumassenziffer für ein Einfamilienhausquartier (oder eine «Landhauszone») wäre 1.00. Eine Baumassenziffer von 1.75 führt an exponierten Hanglagen zu unmasstäblichen Bauten und ist für Mehrfamilienhausquartiere geeignet. Die Durchgrünung wäre gefährdet. Eine Viergeschossigkeit ist quartierfremd.</p>
<p>Nutzungsdifferenzierung Goldhaldenstrasse–Bahnhofstrasse</p>	<p>Nördlich Bahnhofstrasse Baumassenziffer 1.60 statt 1.25 (Fortsetzung Dichte Guggenstrasse). Andernfalls sind zu viele Liegenschaften übernutzt. Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.</p>
<p>Die Parzellen seeseits der Sonnenfeldstrasse seien einer Zone zuzuweisen mit einer Baumassenziffer kleiner als 1.75. Sodann sei seeseits die Gebäudelänge zu reduzieren und die offene Bauweise vorzuschreiben (?). Auch sei das Zulassen von mässig störenden Betrieben fragwürdig. Keinesfalls aber sei die Möglichkeit gewerblicher Nutzung zu erweitern. Die Sonnenfeldstrasse bilde eine Einheit, ungleiche Baumassenziffern berg- und talseits seien nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Neu soll in Zollikon eine Gewerbezone für nicht störende Betriebe eingeführt werden. Die heute gewerblich genutzten Liegenschaften sollen dieser Zone zugewiesen werden (Kat.Nrn. 5280, 8423, 8422). Die Fläche für gewerbliche Nutzung ist gegenüber dem heutigen Stand nicht zu erweitern. Die Baumassenziffer bergseits der Sonnenfeldstrasse ist bei 1.60 zu belassen (Einwand im Vorprüfungsbericht der Baudirektion). Die Baumassenziffer talseits der Sonnenfeldstrasse wird belassen.</p>

Ersatzloses Streichen von Art. 33 Abs. 7 (Erhalten des Parkcharakters der Schulareale).	Der Parkcharakter der Schulareale Berg und Dorf ist eine allseits geschätzte Qualität und kennzeichnend für die beiden Ortsteile. Die Baudirektion hatte anlässlich der Vorprüfung keine Einwendungen gegen diese Bestimmung.
Senken der Baumassenziffer im Quartier Blumenrain/Im Walder/Rotfluhstrasse.	Die Reserve im ganzen Gebiet beträgt rund 13%. Eine Senkung der Baumassenziffer drängt sich nicht auf.
Zuordnung des Gebietes westlich der Höhestasse belassen (bisher W 1.75 mit Grundabstand 6 m). Gebiet sei weitgehend bebaut, Veränderung der Ordnung führe bei vielen Liegenschaften zu bau-rechtswidrigen Zuständen.	Das Gebiet westlich der Höhestasse (Wybüel-/Stettbachstrasse) ist ein privilegiertes, heute noch durchgrüntes Wohngebiet. Es rechtfertigt sich eine Anpassung an die heute bestehende Dichte. Eine Baumassenziffer von 1.60 ist die Dichte für ein locker bebautes Mehrfamilienhaus-Quartier. Hingegen ist der Grundabstand bei 6 m zu belassen, da dieser Abstand in Quartieren, die einer Zone W 1.60 zugewiesen wurden, heute weit verbreitet ist. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.
Die Zone W 1.75 zwischen Witelliker Strasse und Schlossbergstrasse sei beizubehalten (inkl. Schrägdachbonus)	<p>QD mit Baumassenziffer 1.75, ein DG und ein UG zulässig, Grundabstand 6 m.</p> <p>Mit Ausnahme der Liegenschaften Schlossbergstrasse 15 und 17 (Kat.Nrn. 7076 und 6900) ist die bisherige Zone W 1.75 weniger exponiert als die angrenzende Bebauung zwischen Witelliker Strasse und Schlossbergstrasse. Es handelt sich auch nur teilweise um eine Hanglage, teils liegt die Bebauung hinter der Hangkrete. Es besteht überhaupt keine oder nur geringe Seesicht, und die Liegenschaften wären bei einer Zuweisung zu einer Zone W 1.25 teilweise übernutzt.</p> <p>Die Privilegierung von Schrägdächern ist aber nicht gerechtfertigt, da solche Dächer für Nachbarn oft ungünstiger sind als Flachdächer. Zudem hatte der Bonus kaum einen praktischen Effekt.</p> <p>Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>

<p>Das Gebiet zwischen Witelliker Strasse und Schlossbergstrasse sei in der Wohnzone W 1.75 zu belassen (inkl. Schrägdachbonus). Auf eine Baubegrenzungslinie sei zu verzichten.</p>	<p>QD mit Baumassenziffer 1.75, ein DG und ein UG zulässig, Grundabstand 6 m (inkl. Kat.Nrn. 7076 und 6900). Mit Ausnahme der Liegenschaften Schlossbergstrasse 15 und 17 (Kat.Nrn. 7076 und 6900) ist die bisherige Zone W 1.75 weniger exponiert als die angrenzende Bebauung zwischen Witelliker Strasse und Schlossbergstrasse. Es handelt sich auch nur teilweise um eine Hanglage, teils liegt die Bebauung hinter der Hangkrete. Es besteht überhaupt keine oder nur geringe Seesicht, und die Liegenschaften wären bei einer Zuweisung zu einer Zone W 1.25 teilweise übernutzt. Bis und mit Kat.Nr. 9934 (Weg) ist die Baubegrenzungslinie gerechtfertigt. Sie dient der Erhaltung eines durchgrüntes Strassenraumes. Zwischen den Liegenschaften Schlossbergstrasse 11 und Witelliker Strasse 32 kann sie gestrichen werden (analog den übrigen Baubegrenzungslinien). Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Belassen der Baumassenziffer an der Schlossbergstrasse bei 1.35, Erhöhen der Gebäudelänge auf 25 m, Senken des Grundabstandes auf 6 m. Zulassen sowohl eines anrechenbaren Dach- als auch eines anrechenbaren Untergeschosses. Es handle sich um ein heterogenes Villenquartier. Die Ausnutzung sei schon heute tief.</p>	<p>Die Schlossbergstrasse ist ein Gebiet, das durch Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Eine Baumassenziffer für ein Einfamilienhaus-Quartier wäre 1.00. Eine Baumassenziffer von 1.25 ist eher grosszügig bemessen (auch verglichen mit ähnlichen Lagen z.B. in Küsnacht). Der Grundabstand beträgt heute schon 7 m, eine Verringerung dieses Abstandes würde den Zielsetzungen der BZO-Revision (Erhaltung der Durchgrünung) widersprechen. Dasselbe gilt für eine Heraufsetzung der Gebäudelänge auf 25 m. Wie z.B. die Überbauung Schlossbergstrasse 29/31 zeigt, ist eine Gebäudelänge von 20 m grosszügig. Eine Viergeschossigkeit ist nicht quartierüblich und -verträglich.</p>
<p>Verzicht auf eine Quartiererhaltungszone QD entlang der Schlossbergstrasse, Beibehaltung einer Wohnzone W 1.35</p>	<p>Die empfindlichen Hanglagen sollen als locker bebaute durchgrünte Wohnlagen langfristig gesichert werden. Eine Baumassenziffer von 1.25 ist für dieses Quartier relativ hoch (vergleichbare Quartiere in Küsnacht: 1.00).</p>

Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge von 20 m auf 25 m an der Schlossbergstrasse	Gebäude mit Grundmassen von 20 m x 20 m (mit 2 Vollgeschossen und einem DG) sind für das Gebiet Schlossbergstrasse bereits sehr gross.
Senken des Grundabstandes von 7 m auf 6 m (irrtümlich bezeichnet mit «Beibehalten»)	Ein Grundabstand von 7 m ist in Zollikon der traditionelle Grundabstand für locker bebaute Wohnquartiere.

5. Einwendungen Ortsteil Zollikerberg

Verzicht auf Gestaltungsplan-Pflicht im Gebiet Holbinz. Belassen von Baumassenziffer und Gebäudehöhe (2.70, 13.50 m). Es fehle ein genügendes öffentliches Interesse für eine Gestaltungsplan-Pflicht.	Die Baudirektion ist nicht der Auffassung, dass ein genügendes öffentliches Interesse für die Statuierung einer Gestaltungsplan-Pflicht fehlt. Tatsächlich ist selbst eine Teil-Bebauung der Holbinz ohne Gesamtkonzept gar nicht vernünftig realisierbar. Bereits die Frage, wie die Bauten erschlossen werden, ist ohne Gesamtkonzept nicht lösbar. Ein Gestaltungsplan ist deshalb keine Erschwernis für den Bauherrn. Gestaltungspläne müssen auch nicht kompliziert sein. Bereits eine Baumassenziffer von 2.40 ist sehr hoch. Soll noch dichter gebaut werden, wären ohnehin besondere gestalterische Massnahmen zu treffen; im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann die Ausnutzung auch erhöht werden (zuständig: Gemeindeversammlung).
Auf Art. 24 Abs. 1 BZO («Zur Sicherstellung von Alleepflanzungen ist längs der Forchstrasse und der Forchbahn ein 2 m breiter Streifen von Bauten und Anlagen freizuhalten. Zulässig sind Alleebäume und Zufahrten.») sei zu verzichten.	Art. 24 Abs. 1 BZO ist eines der Instrumente, die dazu dienen, langfristig den Strassenraum Forchstrasse aufzuwerten. Baulinien dienen anderen Zwecken und können Art. 24 Abs. 1 BZO nicht ersetzen.
Ausdehnung der Zentrumszone Forchstrasse (südlich) bis Einmündung Sonnengartenstrasse (eine Bautiefe).	Die nördliche Abgrenzung ist folgerichtig (bis Trichtenhauser Strasse). Anschliessend folgt nördlich die Quartiererhaltungszone für die Bebauung Im Ziel. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite (südlich der Forchstrasse) hat die Zentrumszone die gleiche Ausdehnung aufzuweisen. Ein schmaler Streifen Zentrumszone gegenüber der Siedlung Im Ziel leuchtet nicht ein.

<p>Reduktion der Firsthöhe in der Zentrumszone KB von 7 auf 5 m, Überprüfen der geschlossenen Bauweise.</p>	<p>Festlegen einer Firsthöhe von 5 m in KB (genügt für 1 Dachgeschoss). Die geschlossene Bauweise ist in diesem Quartier weit verbreitet. Die Kernzonenbestimmungen bieten genügend Gewähr für eine gute Einordnung. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Baumassenziffer für das Gebiet Neuackerstrasse/Lärchenstrasse 1.75 statt 1.60; Grenzabstand 6 statt 7 m</p>	<p>Eine Baumassenziffer von 1.60 ist eine Dichte für eine lockere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Eine solche Bebauung ist in diesem Quartier erwünscht. Eine Reduktion des Grundabstandes auf 6 m ist angezeigt, weil die Zonen W 1.60 weitgehend überbaut sind mit Grundabstand 6 m. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Zuordnung der Liegenschaft Sonnengartenstrasse 19 zu Zone 2.10 mit Grundabstand 6 m und 30 m Gebäudelänge. Die Zuordnung zur Zone W 1.60 stelle eine Wertverminderung dar.</p>	<p>Das Gebiet Sonnengartenstrasse ist ein recht homogenes, sehr durchgrüntes Wohnquartier. Eine Bebauung mit einer Nutzungsziffer 2.10 (30 m Gebäudelänge) würde zu massstabsparenden Bauten und zum Verlust der Durchgrünung führen. Eine Baumassenziffer von 1.60 ist die Dichte für ein locker bebautes Mehrfamilienhaus-Quartier. Hingegen ist der Gebäudeabstand bei 6 m zu belassen, da dieser Abstand in Quartieren, die einer Zone W 1.60 zugewiesen wurden, heute weit verbreitet ist. Die Zone 2.10 ist nicht mehr vorgesehen. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Baumassenziffer im Gebiet Sonnengartenstrasse 1.60 (eventualiter 1.35) statt 1.25.</p>	<p>Erhöhen der Nutzung auf 1.35 (Sonnengartenstrasse/Weiherweg). Es handelt sich um ein stark durchgrüntes, recht homogenes Quartier, geprägt von Einfamilienhäusern. Eine Dichte von 1.35 ist adäquat (1.00 wäre eine Dichte für ein Einfamilienhaus-Quartier). Der regionale Richtplan ermöglicht ein Unterschreiten der Dichte-Minima. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Rietholz-/Keltenstrasse: Verzicht auf Reduktion der Baumassenziffer von 2.40 auf 2.20, 3 statt 2 Vollgeschosse</p>	<p>Baumassenziffer von 2.20 entspricht der heutigen, als angenehm erlebten Baudichte. 3 Vollgeschosse sind nicht quartierüblich und würden zu unmassstäblichen Bauten führen. Ein Vergleich mit der angrenzenden Überbauung Rietholz ist nicht angebracht, da diese nach einem einheitlichen architektonischen Konzept erbaut wurde.</p>

Zuteilung der Gebäudegruppe Untere Neuackerstrasse (Siedlung vom Typus «Gartenstadt») in Quartiererhaltungszone o.ä.	Eine Quartiererhaltungszone wäre wegen der Nähe eines Teils der Siedlung zur Forchstrasse unverhältnismässig.
Ausdehnung der Schraffur «mässig störende Betriebe» auf Liegenschaften Langägertenstrasse 3 und 5.	Damit die Zentrumszone eine genügende Ausdehnung hat, kann die Liegenschaft Langägertenstrasse 3 dieser Zone zugewiesen werden. Die Liegenschaft Langägertenstrasse 5 wäre in der Zentrumszone eine teilweise «Zoneninsel». Das bestehende Gewerbe ist in einer Wohnzone zulässig, da es der Versorgung der Quartierbevölkerung dient (Art. 31 Abs. 1 BZO). Überdies hat es so oder anders Besitzstandsgarantie. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.

6. Einwendungen Ortsteil Sennhof/Oberhueb

Verzicht auf Gestaltungsplan Sennhof (Gebiet bereits weitgehend überbaut, Regelung unnötig und zu einschränkend).	Zuteilen der Wohnzone W 1.35 zu einer Kernzone (entspricht auch Vorprüfungsbericht der Baudirektion und Besprechung mit Amt für Raumordnung und Vermessung). Zudem musste auf Grund des Vorprüfungsberichtes die Baumassenziffer erhöht werden. Die Einwendung ist somit teilweise berücksichtigt.
Baufeld für Ein- bis Zweifamilienhaus auf Kat.Nr. 1968, Zuweisung zur Kernzone an Sennhofstrasse	Es wird generell auf Einzonungen verzichtet.

Gemeinde Zollikon

Bau- und Zonenordnung

vom 14. Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zonenplan und Ergänzungspläne	49
2. Bauzonen	51
2.1 Kernzonen	51
2.2 Zentrumszone Forchstrasse	58
2.3 Quartierhaltungszonen	58
2.4 Wohnzonen	62
2.5 Zonen für öffentliche Bauten	63
3. Erholungszonen	65
4. Ergänzende Vorschriften	65
5. Schlussbestimmungen	69
Anhang	70

Die Gemeinde Zollikon erlässt, gestützt auf § 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

Zonen, Lärm-Empfindlichkeitsstufen

¹Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

²Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1.	Bauzonen	ES
	Kernzonen	III
	Zentrumszone Forchstrasse	III
	Quartierhaltungszonen	II
	Wohnzone 1.25	II
	Wohnzone 1.35	II
	Wohnzone 1.60	II
	Wohnzone 1.75	II
	Wohnzone 2.20	II
	Wohnzone 2.40	II
	Wohnzone 2.60	II
	Wohnzone 2.90	II
	Zonen für öffentliche Bauten	Oe1–Oe6
2.	Freihaltezone	F
3.	Erholungszonen	E1–E2
4.	kommunale Landwirtschaftszone	L

³Lokale Abweichungen von den zonenweisen Zuordnungen sind im Zonenplan festgelegt. In den mit * bezeichneten Zonen gilt die ES III nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

Art. 2

Massgebende Pläne

¹Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Masstab 1:5000 massgebend.

²Für die Kernzonen, die Quartiererhaltungszonen, die Zonen mit Gestaltungsplan-Pflicht und für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne 1:500 und 1:3500.

³Die Bau- und Zonenordnung wird ergänzt durch die Gestaltungspläne gemäss Anhang.

Bereits rechtskräftig ist der private Gestaltungsplan Holzliagerplatz Talstrasse vom 4. Dezember 2002.

Art. 3

Gestaltungsplan-Pflicht

¹Für die im Ergänzungsplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Die Gestaltungsplan-Pflicht wird ausgelöst, wenn die baulichen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Falls städtebaulich vertretbar kann ein Gestaltungsplan ein Teilgebiet umfassen.

²Die Gestaltungspläne stellen folgende räumliche Ordnung sicher:

Holbinz: Definition eines städtebaulich attraktiven Strassenraums (Forchstrasse), räumliche Fassung des Parkareals des Spitals Zollikerberg

Im Ahorn: Erhaltung der Freiräume, Sicherstellung der architektonisch-städtebaulichen Qualität

Langwatt: Erhaltung der Freiräume, Sicherstellung der Besonnung, gute Situierung und Gestaltung mit Rücksicht auf Lärmschutz, Sicherstellung der architektonisch-städtebaulichen Qualität

Hasenbart: Erhaltung der Freiräume

Rütistrasse: Rücksichtnahme auf benachbarte historische Bebauung, Sicherstellung der architektonisch-städtebaulichen Qualität

Rebwis 1-3: Erhaltung der Freiräume, Sicherstellung der architektonisch-städtebaulichen Qualität

Gestaltungspläne können sich auf wenige Vorschriften beschränken, z.B. Baufelder oder Freiflächen festlegen. Weichen sie nicht von der Grundordnung ab, kann sie der Gemeinderat festsetzen resp. genehmigen, in den übrigen Fällen ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Die Gestaltungsplan-Pflicht umfasst verschiedenartige Gebiete:

- Gebiete, die nach Sonderbauvorschriften bebaut wurden. Eine Bau- und Zonenordnung kann keinen Rahmen für deren Weiterentwicklung bieten. Dazu sind individuelle Lösungen im Rahmen von Gestaltungsplänen zu erarbeiten (Im Ahorn, Langwatt etc.)

Oberhueb: Sicherstellung der architektonisch-städtebaulichen Qualität
Alte Landstr.: Sicherstellung eines architektonisch-städtebaulich attraktiven Überganges zwischen der Bebauung Chirchhof und der Ergänzung des Ortskerns mit neueren Bauten
Epilepsie-Klinik: Erhaltung von Freiräumen, Aussichtsschutz, Sicherstellung der architektonisch-städtebaulichen Qualität
³Für die Gestaltungsplan-Pflicht in der Erholungszone gilt Art. 34.

- städtebaulich heikle Übergangsgebiete (Rütistrasse)
- städtebaulich wichtige noch unbebaute Gebiete mit besonderen Anforderungen an die Bebauung (Holbinz)

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

2.1.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 4

Zweck und allgemeine
Gestaltungsvorschriften

¹Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Wahrung des Charakters der ursprünglichen Dorfteile und die Weiterentwicklung der Kerne durch sorgfältig eingefügte Bauten und Anlagen.

²Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. In den Zonen Chirchhof, Chleidorf, Oberdorf, Gstad, Gugger, Wilhof, Trichtenhosen, Sennhof und Oberhueb ist der Gebietscharakter zu wahren, in den Zonen Alte Landstrasse, Geren/Wilhof, Dufourstrasse und Sennhofstrasse/Hanflandstrasse ist bei der Gestaltung auf den Gebietscharakter Rücksicht zu nehmen.

2.1.2 Kernzonen KA (Chirchhof, Chleidorf, Oberdorf, Gstad, Gugger, Wilhof, Trichtenhosen, Sennhof, Oberhueb)

Art. 5

Gebietscharakter

Die Kernzonen Chirchhof, Chleidorf, Oberdorf, Gstad, Gugger, Wilhof, Trichtenhosen, Sennhof und Oberhueb sind die ursprünglichen dörflichen Kerne der Gemeinde Zollikon. Sie weisen eine kleinmassstäbliche Struktur

auf und sind geprägt durch alte Weinbauernhäuser sowie eine ergänzende Bebauung aus dem 19. Jahrhundert. Zusammenhängende ungestörte Dachlandschaften, traditionelle Baumaterialien und Vorgärten prägen das Erscheinungsbild.

Art. 6

Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Umbau und Ersatzbauten

¹Die in den Kernzonenplänen schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen durch besondere Anordnungen.

²Zulässig sind ergänzende Anbauten in zeitgenössischer Architektursprache, die sich gut in den baulichen Kontext einordnen. Materialien und Formensprache sind in Rücksicht auf das bauliche Umfeld zu wählen.

³Die übrigen Bauten dürfen in bisheriger Lage, Grösse und Baumasse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder verlangt werden, falls eine gute architektonische Lösung erzielt werden kann. Abs. 2 und die Vorschriften über Neubauten gelten sinngemäss.

⁴Nachbarliche Interessen dürfen durch Anbauten gemäss Abs. 2 oder durch Abweichungen gemäss Abs. 3 nicht verletzt werden.

Art. 7

Neubauten

¹Neubauten (Hauptgebäude) sind in den Baufeldern der Kernzonenpläne zugelassen. Wo im Kernzonenplan bezeichnet, können Neubauten bestehende Bauten ersetzen. Besondere Gebäude nach § 273 PBG dürfen ausserhalb der Baufelder errichtet werden. Die Volumetrie und die Zahl der Geschosse haben sich an Struktur und Massstab der umliegenden Bauten zu orientieren. Der Kernzonenplan kann Höhen über Meer bezeichnen, die von Neubauten (mit Ausnahme von technischen Aufbauten) nicht durchstossen werden dürfen. Die folgenden Masse dürfen nicht überschritten werden:

² Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2
Gebäudelänge	max. 30 m
Grenzabstand	min. 3.50 m

Art. 8

Wo im Kernzonenplan bezeichnet, ist ein allfälliges Baufeld für Neubauten (Art. 7 Abs. 1 BZO) im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu definieren, der sich zum Schutz der bestehenden Gebäude und der Umgebung in den bezeichneten Gebieten äussert. Falls die zonengemässen Vorschriften eingehalten werden, ist der Gemeinderat für die Festsetzung solcher Gestaltungspläne bzw. für die Zustimmung zuständig.

Gestaltungspflicht

Art. 9

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Art. 10

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gebaut werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit, nachbarliche Interessen und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden. Kantonale Vorschriften und Auflagen bleiben vorbehalten.

Strassenabstand

Art. 11

¹Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° aufzuweisen und sind mit Ziegeln einzudecken. Die Dächer sind in der Regel mit allseitig schlank gestalteten Dachgesimsen auszubilden. Im unteren Teil des Dachs sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für Anbauten und besondere Gebäude nach § 273 PBG können Pult- oder Satteldächer verlangt werden. Wird eine gute architektonische Lösung erzielt, können Anbauten mit Flachdächern bewilligt werden.

Dachgestaltung

²Dachaufbauten, Dacheinschnitte und einzelne Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

Art. 12

Fasadengestaltung

¹Fasadengestaltung, Materialien und Farben haben auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.

²Es kann verlangt werden, dass die Fenster hochrechteckig oder als Kettenfenster ausgebildet werden und eine Sprosseneinteilung aufweisen.

³Elemente zeitgenössischer Formensprachen sind zulässig, sofern eine gute Einordnung erzielt wird.

⁴Fassadenänderungen und Farbgebung sind bewilligungspflichtig.

Art. 13

Umgebungsgestaltung

¹Bei der Gestaltung der Gärten sowie bei der Gestaltung und Materialisierung von Vorplätzen und Einfriedigungen ist auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.

²Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Art. 14

Abbruch

¹Ausser dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedigungen etc.) bewilligungspflichtig.

²Unter Vorbehalt besonderer Schutzanordnungen darf der Abbruch von Gebäuden bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 15

Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe. Überdies sind mässig störende Betriebe zulässig. Als mässig störende Betriebe gelten herkömmliche Handwerksbetriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und mit der Wohnnutzung hinsichtlich Erscheinen und Verkehrsaufkommen vereinbar sind.

2.1.3 Kernzonen KB (Alte Landstrasse, Geren/Wilhof)

Art. 16

¹Die Kernzone Alte Landstrasse ist eine Übergangszone zwischen dem Chirchhof und der neueren Bebauung entlang der Alten Landstrasse.

²Die Kernzone Geren/Wilhof ist ein zentral gelegenes Übergangsgebiet zwischen dem dörflich geprägten Kern Wilhof, der Forchstrasse und neuen Quartieren.

Gebietscharakter

Art. 17

Baumassenziffer

Alte Landstrasse

– für Hauptgebäude

max. 2.70

– für besondere Gebäude nach § 273 PBG

max. 0.20

Geren/Wilhof

– für Hauptgebäude

max. 2.40

– für besondere Gebäude nach § 273 PBG

max. 0.20

Gebäudehöhe

max. 11.10 m

Firsthöhe

max. 5 m

Vollgeschosse

max. 3

Dachgeschoss

max. 1

Grundabstand

min. 6 m

³Die geschlossene Bauweise ist zugelassen.

Art. 18

Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe. Überdies sind mässig störende Betriebe zulässig. Als mässig störend gelten Betriebe, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten geöffnet sind und mit der Wohnnutzung hinsichtlich Erscheinen und Verkehrsaufkommen vereinbar sind.

In den Kernzonen B befinden sich bereits zahlreiche Handels- und Dienstleistungsbetriebe

2.1.4 Kernzonen KC (Dufourstrasse)

Art. 19

Gebietscharakter

Die Kernzone Dufourstrasse umfasst die Bebauung entlang der Dufourstrasse, die eine repräsentative Zufahrtsachse zu Zollikon bildet. Prägend sind Bauten des Historismus und der Baumbestand.

Historismus: In der Architektur- und Kunstgeschichte verwendete Sammelbezeichnung für die v.a. im 19. Jh. (bis ca. 1918) übliche Nachahmung früherer Stile.

Bauvorschriften

Art. 20

¹Baumassenziffer
 – für Hauptgebäude
 – für besondere Gebäude nach § 273 PBG
 Gebäudehöhe
 Gebäudelänge
 Vollgeschoss
 Untergeschoss
 Dachgeschoss
 Grundabstand
 Bauweise

max. 2.20
 max. 0.20
 max. 8.10 m
 max. 25 m
 max. 2
 max. 1^{Anm. 1}
 max. 1^{Anm. 1}
 min. 6 m
 offen

Anm. 1: Bergseits der Dufourstrasse: Alternativ ein Dachgeschoss oder ein Untergeschoss.

²Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der Charakter des Strassenzuges gewahrt bleibt. Neubauten haben auf die Körnung des Quartiers Rücksicht zu nehmen. Die Freiflächen sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern derart zu gliedern, dass sich insgesamt das Bild eines durchgrünten Strassenraumes ergibt. Bergseits der Dufourstrasse dürfen Hauptgebäude bis zur Baugrenzungslinie gegen die Strasse gebaut werden.

Nutzweise

Art. 21

Zulässig sind Wohnungen und mässig störende Betriebe.

2.1.5 Kernzonen KD (Sennhofstrasse/Hanflandstrasse)

Art. 22

¹Die Kernzone KD Sennhofstrasse/Hanflandstrasse umfasst die Bebauung zwischen den ursprünglichen Dorfkernen Sennhof und Oberhub. Die Bebauung besteht aus freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bauten liegen in Gärten, der Bezug zur umgebenden Landschaft ist ein wichtiges Element. Die Bebauung weist einige architektonisch bedeutende Bauten und Baugruppen auf.

² Baumassenziffer

– für Hauptgebäude	max.	1.35
– für besondere Gebäude nach § 273 PBG	max.	0.20
Gebäudehöhe	max.	8.10 m ^{Anm. 1}
Gebäudelänge	max.	20 m
Firsthöhe	max.	5 m ^{Anm. 1}
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschoss	max.	1
Untergeschoss	max.	1
Grundabstand	min.	7 m
Nutzweise/ES		wie Wohnzone

Anm. 1: talseits Fassade gegen Sennhofstrasse max. 6 m, First max. 1 m über Strassenfassade.

³Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Neubauten haben auf die Körnung des Quartiers Rücksicht zu nehmen. Die Freiflächen sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern derart zu gliedern, dass sich insgesamt das Bild eines durchgrüntes Raumes ergibt. Entlang der Sennhofstrasse dürfen Hauptgebäude bis zur Baubegrenzungslinie gegen die Strasse gebaut werden.

⁴Die geschlossene Bauweise ist zugelassen.

⁵Bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 12 m sind die Fassadenlängen der betroffenen Gebäude zusammenzurechnen. Misst die ermittelte Fassadenlänge mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern.

Gebietscharakter

Bauvorschriften

2.2 Zentrumzone Forchstrasse

Art. 23

Grundmasse

Baumassenziffer	max. 2.40	
– für Hauptgebäude	max. 0.20	
– für besondere Gebäude nach § 273 PBG	max. 11.10 m	
Gebäudehöhe	max. 5 m	
Firsthöhe	max. 3	
Vollgeschosse	max. 1	Vollgeschosse können ersetzt werden durch anrechenbare Untergeschosse
Dachgeschoss	min. 6 m	
Grundabstand		

Art. 24

Gestaltungsvorschriften

¹Zur Sicherstellung von Alleepflanzungen ist längs der Forchstrasse und der Forchbahn ein 2 m breiter Streifen von Bauten und Anlagen freizuhalten. Zulässig sind Alleebäume und Zufahrten.

²Es kann verlangt werden, dass Gebäude an die Verkehrsbaulinie gestellt werden.

³Die geschlossene Bauweise ist zugelassen.

2.3 Quartiererhaltungszonen

Art. 25 Quartiererhaltungszone QA (Wieslerstrasse/Zelggasse/Neuhaussstrasse) und QB (Gartenstrasse)

Gebietscharakter und Zonenvorschriften

¹ Es handelt sich um Siedlungen vom Typus Gartenstadt der 20er- bis 40er-Jahre mit zusammengebauten Einfamilienhäusern und Gärten.		Zweck der Zone ist die Erhaltung folgender Eigenschaften: Durchgrünung, Gartenstadt-Charakter
² Baumassenziffer	max. 1.60	
– für Hauptgebäude	max. 0.20	
– für besondere Gebäude nach § 273 PBG	max. 8.10 m	
Gebäudehöhe	max. 5 m	
Firsthöhe	max. 2	
Vollgeschosse		

Dachgeschoss
Grundabstand
Nutzwweise

max. 1
min. 6 m
wie Wohnzone

Quartiererhaltungszone
QB: Struktur bereits durch
Dienstbarkeit z.G. Gemeinde
gesichert, deshalb sind Bau-
felder nicht notwendig.

- ³In der Quartiererhaltungszone QA sind Hauptgebäude in den bezeichneten Baufeldern zulässig.
⁴Eingangsfassaden haben die bestehende Fassadenflucht aufzunehmen.
Bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist auf die bestehende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen.
⁵Die geschlossene Bauweise ist zugelassen.

Art. 26 Quartiererhaltungszone QC (Bahnhofstrasse/Goldhaldenstrasse)

Gebietscharakter und
Zonenvorschriften

¹Das Gebiet umfasst die erste Bebauung ausserhalb der alten Dorfkerne mit bürgerlichen Häusern aus der Wende 19./20. Jahrhundert und einen Strassenzug der 20er-/30er-Jahre mit der sehr gut erhaltenen Baustruktur nach dem Bauungskonzept dieser Zeit. Das Gebiet prägt das Erscheinungsbild Zollikons von Zürich und vom See her.

- ² Baumassenziffer
- für Hauptgebäude max. 1.25 ^{Ann. 1}
 - für besondere Gebäude nach § 273 PBG max. 0.20
- Gebäudehöhe max. 8.10 m
- Firsthöhe max. 5 m
- Gebäuelänge max. 20 m
- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschoss oder Untergeschoss (alternativ) max. 1 ^{Ann. 1}
- Grundabstand min. 7 m ^{Ann. 1}
- Bauweise offen
- Nutzwweise wie Wohnzone

Ann. 1: Wo im Zonenplan bezeichnet: Baumassenziffer 1.60. Bei Baumassenziffer 1.60: ein Dach- und ein Untergeschoss, Grundabstand 6 m.

³Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Neubauten haben auf die Körnung des Quartiers Rücksicht zu nehmen. Die

Freiflächen sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern derart zu gliedern, dass sich insgesamt das Bild eines durchgrüntes Raumes ergibt. Entlang der Bahnhofstrasse und der Goldhaldenstrasse dürfen Hauptgebäude bis zur Baubegrenzungslinie gegen die Strasse gebaut werden.

⁴Bauten sind in offener Bauweise zu erstellen.

⁵Bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 12 m sind die Fassadenlängen der betroffenen Gebäude zusammenzurechnen. Misst die ermittelte Fassadenlänge mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern.

Art. 27 Quartiererhaltungszone QD (Vorder und Hinter Höchi)

¹Das Gebiet umfasst die Bebauung beidseits der Schlossbergstrasse, östlich der Höhestrasse sowie einen Teilbereich westlich der Bergstrasse. Die Höhestrasse, die Schlossbergstrasse und die Bergstrasse sind markante Strassenzüge aus den 20er-/30er-Jahren. Die Bebauung entlang dieser Strassen stellt die zweite Bebauung ausserhalb der alten Dorfkerne und nach der historischen Bebauung dar. Die Baustruktur und das Bebauungskonzept der 20er- bis 50er-Jahre sind gut erhalten. Das Gebiet ist wichtig und prägend für das Erscheinungsbild Zollikons.

²Baumassenziffer

– für Hauptgebäude	max.	1.25 ^{Anm. 1}
– für besondere Gebäude nach § 273 PBG	max.	0.20
Gebäudehöhe	max.	8.10 m
Firsthöhe	max.	5 m
Gebäudelänge	max.	20 m
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschoss oder Untergeschoss (alternativ)	max.	1 ^{Anm. 1}
Grundabstand	min.	7 m ^{Anm. 1}
Bauweise		offen
Nutzweise		wie Wohnzone

Anm. 1: Wo im Zonenplan bezeichnet: Baumassenziffer 1.75: ein Dach- und ein Untergeschoss, Grundabstand 6 m.

³Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Neubauten haben auf die Körnung des Quartiers Rücksicht zu nehmen. Die Freiflächen sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern derart zu gliedern, dass sich insgesamt das Bild eines durchgrüntes Raumes ergibt. Entlang der Schlossbergstrasse und der Höhestrasse dürfen Hauptgebäude bis zur Baubegrenzungslinie gegen die Strasse gebaut werden.

⁴Bauten sind in offener Bauweise zu erstellen.

⁵Bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 12 m sind die Fassadenlängen der betroffenen Gebäude zusammenzurechnen. Misst die ermittelte Fassadenlänge mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern.

Art. 28 Quartiererhaltungszone QE Im Ziel

Gebietscharakter und Zonen-
vorschriften

¹Es handelt sich um eine gut erhaltene Siedlung aus zusammengebaute Familienhäusern aus den 40er-Jahren von prägendem Charakter.

²Baumassenziffer

– für Hauptgebäude max. 1.60

– für besondere Gebäude nach § 273 PBG max. 0.20

Gebäudehöhe max. 7.60 m

Vollgeschosse max. 2

Dachgeschoss max. 1

Grundabstand min. 6 m

Nutzweise wie Wohnzone

³Bauten sind in den bezeichneten Baufeldern zulässig. Eingangsfassaden haben die bestehende Fassadenflucht aufzunehmen. Bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist auf die bestehende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen.

⁴Die geschlossene Bauweise ist zugelassen.

2.4 Wohnzonen

Art. 29

Zone	Baumassenziffer für		Gebäude- höhe max.	Firsthöhe max.	Gebäude- länge max.	Grund- abstand min.	Geschosse		
	Haupt- gebäude	bes. Geb. <small>Anm. 1</small>					Voll- geschosse	Unter- geschosse	Dach- geschosse
W 1.25	1.25	0.20	8.10 m	5 m	20 m	7 m	2	1 alternativ 1 Untergeschoss oder 1 Dachgeschoss	1
W 1.35	1.35	0.20	8.10 m	5 m	20 m	7 m	2	1	1
W 1.60	1.60	0.20	8.10 m	5 m	25 m	6 m ^{Anm.2}	2	1	1
W 1.75	1.75	0.20	8.10 m	5 m	25 m	6 m	2	1	1
W 2.20	2.20	0.20	8.10 m ^{Anm.3}	–	–	6 m	2 ^{Anm.3}	1	1
W 2.40	2.40	0.20	11.10 m	–	–	6 m	3	1	1
W 2.60	2.60	0.20	11.10 m	–	–	6 m	3	1	1
W 2.90	2.90	0.20	11.10 m	–	–	6 m	3	1	1

Anm. 1: Besondere Gebäude nach § 273 PBG.

Anm. 2: Wo im Zonenplan bezeichnet: 7 m.

Anm. 3: Wo im Zonenplan bezeichnet: Gebäudehöhe 11.10 m, 3 Vollgeschosse.

Art. 30

¹In den Zonen W 1.25 und 1.35 sind Gebäude in offener Bauweise zu er-
stellen.

²In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zuläs-
sigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude ange-
baut oder gleichzeitig gebaut wird.

³Längs Staatsstrassen ist in Zonen ohne Gebäudelängenbeschränkung für
Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdach 5 m) nicht über-
steigt, der Grenzbau unter Wahrung eines Abstandes von mind. 3.5 m ge-
genüber Gebäuden auf dem Nachbargrundstück bis zu einer Bautiefe von
8 m, gemessen ab Verkehrsbaulinie, erlaubt.

⁴Für den einseitigen Grenzbau bei Hauptgebäuden gilt Art. 43.

Bauweise

Art. 31
¹In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Gestattet sind überdies nicht störende Kleinbetriebe, die der Versorgung der Quartierbevölkerung dienen.
²In den mit vertikaler Schraffur bezeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe zulässig (Empfindlichkeitsstufe ES III). Der Zonenplan bezeichnet überdies Gebiete, in denen generell nicht störende Betriebe zulässig sind (Empfindlichkeitsstufe ES II).

Art. 32
 Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

2.5 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 33
¹Oe1
 Baumassenziffer
 – für Hauptgebäude max. 2.70
 – für besondere Gebäude nach § 273 PBG max. 0.20
 Gebäudehöhe max. 13.50 m
²Oe2
 Baumassenziffer
 – für Hauptgebäude max. 2.90
 – für besondere Gebäude nach § 273 PBG max. 0.20
 Gebäudehöhe max. 13.50 m
³Oe3
 Hochbauten sind unzulässig mit Ausnahme von Überdachungen für Material- und Gerätelager (max. Höhe: 5 m).

Nutzweise

Dacheinschnitte

Massvorschriften

⁴ Oe4		
Baummassenziffer		
– für Hauptgebäude		max. 2.40
– für besondere Gebäude nach § 273 PBG		max. 0.20
Gebäudehöhe		max. 13.50 m
⁵ Oe5		
Baummassenziffer		
– für Hauptgebäude mit Flachdach		max. 2.20
– für besondere Gebäude nach § 273 PBG		max. 0.20
Gebäudehöhe		max. 8.10 m
Vollgeschoss		max. 2
Dachgeschoss		max. 1
Untergeschoss		max. 1
⁶ Oe6		
Neue Hochbauten sind nicht zulässig. Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert, umgebaut und im Rahmen des Zonenzweckes umgenutzt werden.		
⁷ Der Parkcharakter der Areale Schulhäuser Dorf und Berg ist zu erhalten.		
⁸ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.		

3. Erholungszone

Art. 34

Nutzweise

¹In der Erholungszone E1 sind Garten- und Gerätehäuschen sowie andere Anlagen zulässig, die für den Betrieb von Familiengärten notwendig sind.
²In der Erholungszone E2 sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien zulässig.
³Der Gestaltungsplan für die Erholungszone E2 Zwigarten/Bettlen/Gmeindacher/Winterriet/Räsp/Chindenacher stellt Folgendes sicher: landwirtschaftsgestalterische Aufwertung, Zugänglichkeit des Areals für Fussgänger, Quartier- und Landschaftsverträglichkeit allfälliger Parkierungsanlagen. Der Gestaltungsplan ist über das gesamte Areal zu erlassen.

E1: Bestehende Familien-gartenareale
E2: Areale Freibad Fohrbach, Sport- und Tennisplätze.
Nicht zulässig in E2 sind Hallenbauten oder Restau-rants, die nicht mit einem zonenkonformen Betrieb zusammenhängen.
Die Erholungszone Zwigar-ten/Bettlen/Gmeindacher/Winterriet/Räsp/Chindenach-er ist im regionalen Richtplan als «Erholungsgebiet C Frei-bad, Sportanlage, Golfplatz» bezeichnet.

Art. 35

Massvorschriften

¹In der Erholungszone E1 beträgt die grösste Höhe von Gebäuden 3 m, bei Schrägdächern 4 m. In den Erholungszone E2 beträgt die grösste Höhe von Gebäuden 4 m, bei Schrägdächern 5 m.
²Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäude-abstände der betreffenden Zone einzuhalten.
³Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

4. Ergänzende Vorschriften

Art. 36

Abstellplätze

¹Bezogen auf die verschiedenen Nutzweisen ist mindestens ein Abstellplatz (PP) für Personenwagen zu erstellen pro:

Nutzweise	PP für Bewohner oder Beschäftigte	PP für Besucher und Kunden
Einfamilienhäuser Zwei- und Mehrfamilien- häuser	pro 3 Zimmer	pro 6 Wohneinheiten
Büros, Ateliers und Praxen	pro 50 m ²	pro 50–300 m ² *
Läden	pro 50 m ²	pro 50–100 m ² *
Gewerbe	pro 100 m ²	pro 50–300 m ² *

* je nach Besucher- und Kundenintensität

²Für die Flächen ist die Gesamtnutzfläche massgebend. Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.

³Für andere Nutzweisen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Zahl der Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

⁴Bei Mehrfamilienhäusern sind ausserdem genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge bereitzustellen.

Art. 37

Ersatzabgabe und Beteiligungsspflicht

¹Ist die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen gemäss Art. 36 nicht möglich oder durch baubehördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist gemäss PBG eine Ersatzabgabe zu leisten.

²Die Ersatzabgabe wird fällig bei Baubeginn. Sie gibt keinen Anspruch auf Verwirklichung bestimmter Abstellplätze an einem bestimmten Ort oder auf einen fest zugeteilten Abstellplatz.

³Bei Realerfüllung innert zehn Jahren seit dem Baubeginn wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

⁴Die Verpflichtung zur Beteiligung an einer öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlage gemäss PBG bleibt vorbehalten. Diese Einkaufspflicht erlischt nach zehn Jahren seit der Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt.

Art. 38

Abgrabungen

¹Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie für Kellerzugänge sind zulässig. Abgrabungen für Hauseingänge sind zulässig, falls der Hauseingang (Strassenfassade) auf der Ebene der Strasse oder höher liegt.

²Im Weiteren sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des gewachsenen Bodens bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.5 m und höchstens entlang des halben Gebäudeumfanges gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10% Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist.

³Abgrabungen haben sich befriedigend in den Terrainverlauf einzuordnen.

Art. 39

Ansetzen der Geschosse,
Zulässigkeit von Untergeschossen

Unterschosse sind gemäss den Geschosszahl-Vorgaben der Zonenvorschriften zulässig, sofern sie unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabungen von der Hangneigung her natürlich anfallen. Der Fussboden ist auf Niveau des gewachsenen oder zulässig abgegrabenen Terrains anzusetzen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind soweit zulässig, als der Fussboden auf Niveau des gewachsenen oder zulässig abgegrabenen Terrains liegt.

Bestimmungen über die Ansetzung des Erdgeschoss-Fussbodens sind wegen § 275 Abs. 3 PBG nicht notwendig. Der Bau von «Kellerwohnungen» soll vermieden werden (Festhalten der bisherigen Praxis)

Art. 40

Besondere Gebäude

¹Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, und deren Baumassenziffer nicht grösser als 0.20 ist, gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

²Für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, sofern nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig über die Grenze zusammengebaut wird.

Unterirdische Gebäude	<p>Art. 41 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, haben einen Abstand von 2 m einzuhalten.</p>	<p>Diese neue Abstandsbestimmung dient der Förderung der Durchgrünung, da das unterirdische Bauen bis an die Grenze häufig eine Bepflanzung verunmöglichlicht oder erschwert. Sie wirkt auch der Versiegelung des Bodens entgegen.</p>
Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen	<p>Art. 42 Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.</p>	
Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden	<p>Art. 43 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann einseitig an die Grenze gebaut werden, sofern die geschlossene Überbauung zulässig ist.</p>	
Abstände von Strassen und Wegen	<p>Art. 44 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten. Für unterirdische Gebäude gilt ein Abstand von 3.50 m.</p>	
Gestaltung von Dächern und Attikagesossen	<p>Art. 45 ¹Attikageschosse dürfen gestalterisch nicht als zusätzliche Vollgeschosse in Erscheinung treten. ²Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Dachprofil innerhalb der Ebene, die an der zugehörigen, von aussen sichtbaren Fassadenkante (inkl. fester Brüstungen bei Attikagesossen) angelegt wird. ³Vordächer von Attikagesossen gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.</p>	<p>Durchsetzung der Geschosszahlen, Präzisierung, die wegen unklarer Rechtsprechung notwendig geworden ist. Privilegierung von Vordächern für Attikageschosse.</p>

Mehrlängenzuschlag zum
Grundabstand

Art. 46

¹Ist eine Fassade länger als die Grundlänge, so erhöht sich der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge bis zum max. Zuschlag.

W 1.60, W 1.75, W 2.20 (mit Gebäudehöhe 8.10 m), Kernzone KC	W 2.20 (mit Gebäudehöhe 11.10 m), W 2.40, W 2.60, W 2.90, Kernzonen KB, Zentrumszone
Grundlänge	20 m
Mehrlängenzuschlag max.	5 m
	12 m
	5 m

²Bei Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 10 m sind die Fassadenlängen der betroffenen Gebäude in den Zonen W 1.25, W 1.35 und W 1.60 zusammenzurechnen. Misst die ermittelte Fassadenlänge mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern. In den übrigen Zonen sind die Fassadenlängen für den Mehrlängenzuschlag zusammenzurechnen, wenn der Gebäudeabstand kleiner als 7 m ist.

Art. 47

Erleichterung für bestehende
Bauten

¹Bestehende Bauten in den Quartiererhaltungszone sowie den Zonen mit zwei erlaubten Vollgeschossen dürfen in ihren äusseren Abmessungen um- und ausgebaut werden. Dabei dürfen alle Geschosse, die über dem Erdreich liegen, innerhalb des bestehenden Bauvolumens für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke genutzt werden.

²Als bestehende Bauten gelten Bauten, die vor dem 30. März 2005 bewilligt worden sind.

5. Schlussbestimmungen

Art. 48

Inkrafttreten

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

²Mit Ausnahme der Ergänzungspläne Waldabstandslinien wird auf diesen Zeitpunkt die Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996 aufgehoben.

■ Anhang

Rechtskräftige Gestaltungspläne der Politischen Gemeinde Zollikon

- Privater Gestaltungsplan Holzlagerplatz Talstrasse vom 4. Dezember 2002
- Privater Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park vom 14. Dezember 2005.

Vorbehältlich Zustimmung
der Gemeindeversammlung
und Genehmigung.

■ 2. Antrag

Privater Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park bestehend aus den Gestaltungsplan-Vorschriften und dem Plan 1:500.
2. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Zollikon, 28. September 2005

Für den Gemeinderat,

Der Präsident: Hans Glarner
Der Schreiber: Hans Schädler

■ Weisung

Privater Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park

Der Private Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park schafft die planerischen Voraussetzungen, um das «Hochhaus» der Pflegerinnenschule im Zollikerberg umzunutzen (bisher Unterkunftstrakt für die Schule, neu Alterswohnungen). Das Haus soll mit umlaufenden Terrassen und einem Attikageschoss ergänzt werden. Im eingeschossigen Schulungstrakt sollen Arztpraxen und medizinische Ausbildungsstätten zulässig sein. Ein Gestaltungsplan ist notwendig, weil das Hochhaus und die neuen Terrassen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten und die Nutzung des eingeschossigen Schulungstraktes weiter gefasst werden soll als in der Bau- und Zonenordnung.

1. Ausgangslage

Auf dem Areal des Diakoniewerkes Neumünster (Kat.Nr. 9534) wurde in den Jahren 1968–1971 ein Zentrum für die Schwesternausbildung erstellt. Das ansehnliche Bauvolumen von insgesamt 18'351 m³ wurde gut ablesbar zweigeteilt realisiert: Ein feinmassstäbliches, kleines Hochhaus mit den 105 Unterkunftsräumen für die Schülerinnen wird ergänzt mit dem eingeschossigen, in die leicht abfallende Topographie eingebetteten eigentlichen Unterrichtstrakt, der im Erdgeschoss mit dem Hochhaus verbunden ist.

Die Gebäude befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten. Der bauliche Zustand des Ensembles ist auch 34 Jahre nach der Inbetriebnahme noch gut. Die bescheidenen Abmessungen von Erschliessungen, Räumen und Geschosshöhen verweisen auf die Entstehungszeit.

2. Neues Ausbildungskonzept für Pflegepersonal

Seit Mitte 2004 ist bekannt, dass der Regierungsrat die Ausbildung des Pflegepersonals in Zürich konzentrieren will. Das bedeutet die Aufhebung von mehreren Ausbildungsstätten im Kantonsgebiet. Davon betroffen ist auch die schön gelegene und gut erschlossene Anlage im Zollikerberg. Im Laufe des Jahres 2007 werden die letzten Schülerinnen den Schwestertrakt mit dem Schulgebäude verlassen.

3. Neuer Verwendungszweck für das Hochhaus

Die Stiftung Diakoniewerk Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule hat das Architekturbüro Hertig Hertig Schoch als seinerzeitige Ersteller der Gebäude beauftragt, mit einer Machbarkeitsstudie zu untersuchen, ob es möglich ist, den 25 m hohen Schwesternwohntrakt für Alterswohnungen zu nutzen. Das in engem Kontakt mit Vertretern der Stiftung und mit den Spezialisten für Statik, Haustechnik, Bauphysik und Umwelt der Firma Basler & Hofmann erarbeitete Konzept hat ergeben, dass die Möglichkeit besteht, das 25 m hohe Gebäude weitgehend für 32 attraktive 2½- und 3½-Zimmer-Alterswohnungen und zusätzlich für einige Personalunterkünfte zu nutzen.

Allseitig umlaufende Terrassen geben den Wohnungen Weite und Schutz und vermitteln so eine grosszügige Haltung. Das Haus wächst damit von innen nach aussen.

Die bestehende Dachterrasse mit den Liftüberfahrten und der Fluchttreppe wurde bisher schlecht genutzt. Die Architekten schlagen vor, an dieser attraktiven Lage zwei grosszügige Attikawohnungen mit je 3½ Zimmern zu erstellen. Eine rund 100 m² grosse Fläche ist allgemein zugänglich.

Als Folge der Energievorschriften wächst das bestehende Gebäudevolumen allseitig um ca. 20 cm (Mehrinsolation).

Bezüglich Erdbebenschutz und verschiedenen baulichen Veränderungen haben detaillierte statische Untersuchungen gezeigt, dass eine ausreichende Stabilität mit teilweise mehrschichtiger Klebarmierung an den Deckenuntersichten notwendig ist. Dies hat zur Folge, dass die heutigen schlichten Sichtbetondecken durchgehend mit Gipsplatten verkleidet werden.

4. Neuer Verwendungszweck des Schultraktes

Der Verwendungszweck dieses Gebäudeteils ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen. Als Nutzung zeichnen sich gegenwärtig folgende Möglichkeiten ab: Zentrum für «Chinesische Medizin», Arztpraxen, geriatrisches Ausbildungszentrum, medizinische Schulungsräume, Verwendung gemäss den Nutzungsbestimmungen der Zone für öffentliche Bauten.

Wie beim Schwestertrakt wird auch beim Schultrakt die Gebäudehülle gemäss den heute gültigen Bestimmungen isoliert (Mehrmasse von ca. 20 cm).

5. Autoabstellplätze, Parkierung

Auf dem Areal des Zentrums für Schwesternausbildung sind zurzeit 33 Parkplätze vorhanden; davon sind 20 Parkplätze öffentlich zugänglich.

Für die neuen 32 Alterswohnungen sind geschützte Fahrzeugabstellplätze zu schaffen. Deshalb ist südlich des bisherigen Schwestertraktes der Bau einer Einstellhalle mit 30 Abstellplätzen sowie Abstellmöglichkeiten für 10 Velos/Mofas vorgesehen. Die Halle ist vom Neuweg her erschlossen. Die sich an dieser Stelle befindende Feuerwehrezufahrt bleibt bestehen. Die Eingangszone der Alterswohnungen ist behindertengerecht und direkt von der Einstellhalle her zugänglich.

Weiter sind 20 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Insgesamt nimmt somit die Parkplatzzahl um 17 zu. Allerdings sind die bisher öffentlichen Parkplätze neu nur noch für Besucher zugänglich.

Aus umweltrechtlicher Sicht ist nicht mit einer relevanten Veränderung der Luftschadstoff- und Lärmsituation zu rechnen. Die Luftschadstoffe (Jahresmittel) und die Lärmimmissionen liegen im Übrigen erheblich unter den Grenzwerten.

6. Umgebung

Die durch die Nutzungsänderungen unmittelbar betroffenen Gartenteile sollen so erneuert werden, dass trotz neuzeitlicher Gestaltung die Einheit des Gesamtensembles auch zukünftig zur Geltung kommt. Das Erleben und Nutzen der Freiräume soll auch künftig eine besonders hohe Qualität haben.

Der hofartige Platz zwischen den künftigen Alterswohnungen und dem Haus «Im Baumgarten» wird umgestaltet und den neuen Nutzungen angepasst werden. Der Platz wird als Treffpunkt und Begegnungsraum möglichst verkehrsfrei gestaltet.

7. Gestaltungsplan

Das Hochhaus überschreitet mit seinen rund 25 m Gebäudehöhe sowohl gemäss geltender wie auch gemäss neuer Bau- und Zonenordnung die in dieser Zone zulässige Gebäudehöhe von 13.50 m.

Wegen der beträchtlichen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Ergänzung des Hauses mit umlaufenden Terrassen und einem Attikageschoss gestützt auf die Bau- und Zonenordnung keiner Baubewilligung zugänglich. Erforderlich ist der vorliegende Gestaltungsplan. Mit diesem Instrument können angepasste Vorschriften für besondere Bedürfnisse erlassen werden. Weichen sie wie vorliegend von der Bau- und Zonenordnung ab, ist für deren Festsetzung (bei öffentlichen) resp. Zustimmung (bei privaten Gestaltungsplänen) die Gemeindeversammlung zuständig.

Das Hochhaus, das umgenutzt werden soll, befindet sich innerhalb des blauen Baufeldes gemäss Gestaltungsplan. Einzig das frei auskragende Vordach über dem Haupteingang überragt diese Begrenzung, liegt aber innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe. In diesem Baufeld sind Bauten bis Kote 620.50 (Attikawohnungen), resp. Kote 621.50 (Liftüberfahrt) erlaubt (heutiges Hochhaus mit den neuen Terrassen, dem neuen Attikageschoss und der Liftüberfahrt).

Weiter soll der Gestaltungsplan die zulässige Nutzung des heutigen Schulungstraktes erweitern. Neu sollen wie ausgeführt (neben allen Nutzungen, die in einer Zone für öffentliche Bauten zonenkonform sind) generell Arztpraxen und Schulungsräume für medizinische Ausbildungen zugelassen werden.

Der Gestaltungsplan bezeichnet auch die Lage der Tiefgarage (grünes Baufeld) und der Besucherparkplätze (rotes Baufeld).

Obwohl bei Erarbeiten der neuen Bau- und Zonenordnung das Vorhaben der Stiftung Diakoniewerk bekannt war, verzichtete der Gemeinderat darauf, auf dem Spitalareal eine «Sonderzone» mit einer Gebäudehöhe von ca. 25 m zu errichten.

Die Gemeindeversammlung soll bezogen auf das Vorhaben über den Gestaltungsplan entscheiden können.

Der Gestaltungsplan, bestehend aus den Vorschriften und dem Plan 1:500, äussert sich ausschliesslich zur Gebäudehöhe, zur Nutzung, zur Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen. Basis, aber nicht Inhalt des Gestaltungsplanes ist das Projekt selbst. Es kann noch Änderungen erfahren (z.B. Ausgestaltung der Terrassen, Grundrisse). Der Gestaltungsplan ermöglicht zudem, dass statt Alterswohnungen auch ein Alters- und Pflegeheim betrieben wird. Es wäre nicht sinnvoll, mittels Gestaltungsplanvorschriften eine Pflege der Bewohner des Hochhauses auszuschliessen. Es soll dem Betreiber überlassen werden, das Mass der Betreuung zu bestimmen.

8. Regionaler Richtplan

Der Richtplan der Region Pfannenstil (1998) sieht für das Areal der Stiftung Diakoniewerk Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule den Betrieb eines Spitals und eines Krankenhauses vor. Die Pflegerinnenschule ist im Richtplan nicht eingetragen. Die kantonale Baudirektion hat auf Grund des Richtplaneintrages keine Einwendungen gegen die Umnutzung der Schule, da sie nur einen Teil des Areals betrifft, Spital und Krankenhaus nicht tangiert und mit einem Planungsinstrument (Gestaltungsplan) umgesetzt wird.

9. Ergebnis des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens

Die Vorlage lag während 60 Tagen (17. Juni bis 15. August 2005) öffentlich auf. Der Gemeinderat hat die Vorlage den Nachbargemeinden und der Planungsregion Pfannenstil zur Vernehmlassung und der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung zugesandt.

Es gingen keine Einwendungen ein. Die Baudirektion hält den Privaten Gestaltungsplan für angemessen und zweckmässig.

Der Gemeinderat empfiehlt das Geschäft zur Annahme.

28. September 2005

Gemeinderat Zollikon

Der Originalplan 1:500, die Gestaltungsplan-Vorschriften, der Erläuterungsbericht vom 6. April 2005 und der Bericht zur Raumplanung und den Umweltauswirkungen vom 6. April 2005 sowie Unterlagen zum Projekt (Modell, Visualisierungen; nicht Inhalt des Gestaltungsplanes selbst) liegen in der Bauabteilung, Gemeindehaus Zollikon, öffentlich auf.

Privater Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park Zollikerberg

Art. 1 Art, Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Für Kat.Nr. 9534 und eine Teilfläche von Kat.Nr. 9535 am Neuweg, Zollikerberg, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgestellt.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Der Geltungsbereich (Perimeter) ist im zugehörigen Plan dargestellt.

Art. 2 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen enthält, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Nutzweise

Im Baufeld sind ab dem 1. Obergeschoss Alterswohnungen oder ein Alters- und Pflegeheim zulässig. Im Übrigen sind Arztpraxen, Schulungsräume für medizinische Ausbildungen sowie sämtliche Nutzungen zulässig, die in einer Zone für öffentliche Bauten zonenkonform sind.

Art. 4 Bauten und Umgebung

Im Baufeld sind Bauten zulässig, die die Höhenkote 620.50 m (technische Aufbauten wie Liftschächte: 621.50 m) nicht überschreiten. Das Gebäude ausserhalb des Baufeldes (blau) darf im bestehenden Mass umgebaut oder ersetzt werden. Im Übrigen sind Neubauten nicht zulässig.

Bauten, Anlagen und Terraingestaltung sind gut in die Umgebung einzugliedern.

Art. 5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt über den Neuweg. Im Feld «Zufahrt und Parkgarage» sowie unter dem Baufeld sind eine unterirdische Parkgarage für 30 Personenwagen und Abstellplätze für 10 Velos/Motorfahrräder und deren Zufahrt zulässig. Im Feld «Besucherparkplätze» sind 20 Parkplätze für Besucher der Gebäude im Perimeter des Gestaltungsplanes oder benachbarter Einrichtungen des Spitals Zollikerberg zulässig.

Art. 6 Lärmempfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplan wird die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 7 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Zustimmung der Gemeindeversammlung vom:

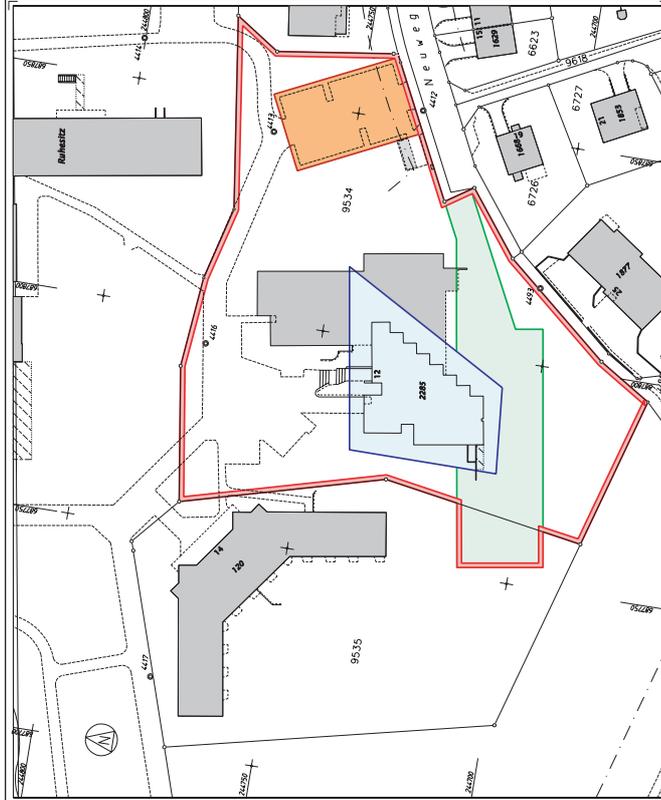
Der Präsident: Hans Glaner

Der Schreiber: Hans Schädler

Von der Baudirektion am:

mit Beschluss Nr.

genehmigt.



GEMEINDE ZOLLIKON



Privater Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: Hans Gianner
Der Schreiber: Hans Schädler

BDV Nr. /

Von der Baudirektion
genehmigt am:
Für die Baudirektion

Legende:

- Perimeter
- Baufeld
- Zufahrt und Parkgarage
- Besucherparkplätze

28.09.2005

Fröhlich Info AG, Zollikon
Papier aus einer FSC-zertifizierten Schweizer Papierfabrik