



Leitfaden

Praxis Baubehörde

Stand Juni 2019

Der Leitfaden gibt Auskunft darüber, wie in der Praxis die Baubehörde der Gemeinde Zollikon entscheidet. Er soll Planende und Bauherren frühzeitig informieren und unterstützen und dazu beitragen, dass das Bewilligungsverfahren transparenter und damit effizienter wird.

Es handelt sich um ein Dokument, das die Auslegung von Begriffen des kantonalen Rechts, aber auch der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon erklärt.

Die Bau- und Zonenordnung ist in jedem Fall auch zu konsultieren; das Dokument hat ergänzenden Charakter.



Inhaltsverzeichnis

Einleitung

1. Wohnzone
2. Kernzone
3. Denkmalschutz
4. Verkehrsbaulinie
5. Erschliessung
6. Parkplätze / Veloabstellplätze
7. Grenzabstände
8. Strassen- und Wegabstand
9. Abluft
10. Schallschutz
11. Raumhöhe
12. Gestaltung und Einordnung
 - a. 45°-Dachprofil / Attikageschoss / Dachaufbauten
 - b. Kamine
 - c. Umgebung / Begrünung
 - d. Reklameanlagen
 - e. Bauweise

Abkürzungen



Einleitung

Die Baubehörde hat zu prüfen, ob die gesetzlichen Anforderungen an Bauvorhaben erfüllt sind. Zu diesen Anforderungen gehören die Bestimmungen über die Gestaltung und Einordnung (§ 238 PBG). Die Beratungen zu dieser Bestimmung bildet der Schwerpunkt der Beratungen in der Baubehörde.

Die Baubehörde prüft das Einhalten von § 238 Abs. 1 PBG (befriedigende Gestaltung und Einordnung) nach folgender Thematik und Kriterien:

Thema	Kriterien
Städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">- Ortsstruktur: dicht bis durchgrünt- Massstäblichkeit- Körnung- quartiertypische, prägende Eigenschaften- Aussenraum, Stellung im Strassenraum
Baukörper	<ul style="list-style-type: none">- Volumetrie, Setzung im Grundstück- Bezug zum Bestand- Gebäudetypologie: Solitär oder Grossform- Dachformen, Dachgestaltung
Topographie	<ul style="list-style-type: none">- natürlicher Terrainverlauf- Anschlüsse/Übergänge zu Nachbarn
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Adressbildung- Bezug zum Strassenraum- Einbezug der Topografie
Architektonischer Ausdruck	<ul style="list-style-type: none">- Gesamterscheinung- Proportionen und Gliederung- Gebäudeöffnungen, Befensterung
Farbe/Material	<ul style="list-style-type: none">- passende Materialwahl- angemessene Farbgebung.

(cf: Bauen an der Stadt, Amt für Städtebau, Stadt Zürich, Oktober 2012)



1. Wohnzone

- Nicht störende Betriebe werden im Zusammenhang mit einer zonenkonformen Wohnnutzung nur mit interner Verbindung zur Wohnung zugelassen. Nicht bewilligungsfähig ist ein ausschliesslicher Zugang von aussen sowie eine vom Wohnen unabhängige Einheit (Art. 20 Abs. 1 BZO).
- Die Flächen für den Betrieb dürfen jene für die Hauptnutzung "Wohnen" nicht überschreiten ("angemessenes Verhältnis"). Der Betrieb muss durch den Bewohner geführt werden. Angestellte sind zulässig.

2. Kernzone

- Bei Ersatz- und Neubauten in der Kernzone ist der Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur zwingend. Beizuziehen ist ein Schwarzplan der umliegenden Bauten.
- Besondere Beachtung ist den kernzonentypischen Proportionen der Fenster sowie dem Verhältnis zwischen geschlossenen Flächen (Fassadenflächen) und Öffnungen zu schenken.
- Bei historischen Gebäuden sind Holzfenster gewünscht. Bei neueren Gebäuden sind situationsbedingt auch Holz-Metallfenster zulässig. Fensterläden sollten i.d.R. nur aus Holz bestehen (keine Aluminiumläden).
- Bei einer Sprossenteilung müssen die Sprossen glasteilend oder mindestens aussen aufgesetzt sein (Art. 8 Abs. 2 BZO).

3. Denkmalschutz

- Bei älteren ruralen (ländlichen, bäuerlichen) Objekten werden Gutachten über den Schutzzumfang durch die Schweizerische Bauernhausforschung erstellt. Bei Objekten aus der Zeit der Baumeisterhäuser, des Historismus, des Heimatstils und der Moderne erfolgt eine Beratung durch Fachpersonen nach Bedarf.
- Ein koordiniertes Verfahren mit dem Gemeinderat erfolgt nur bei formeller Unterschutzstellung bzw. Entlassung von Schutzobjekten aus dem Inventar (oder wenn der Schutzzumfang durch Bauten/Umbauten geschmälert wird).

4. Verkehrsbaulinie

- Zwecks Erhaltung des Vorgartengebietes wird i.d.R. keine (Ausnahme-) Bewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG für Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Carport, gedeckte Velounterstände, Gartenhaus) erteilt.
- Es kann eine Ausnahme für standortgebundene Anlagen sowie für Gebäudeteile, die zu einer Verbesserung der Vorgartensituation führen, bewilligt werden (z.B. Überdeckung Einfahrt,



Containerplatz). Für diese Bauten und Anlagen wird ein Eintrag des Beseitigungsrevers im Grundbuch verlangt.

- Innerhalb der Verkehrsbaulinien können u.U. Besucherparkplätze bewilligt werden. Davon ausgenommen sind die übrigen Pflichtparkplätze.
- Innerhalb der Verkehrsbaulinien sind keine Rampen parallel zur Verkehrsbaulinie bzw. Strasse gewünscht. Rampen sollten nur quer angeordnet werden.

5. Erschliessung

- Die Erschliessung über das übergeordnete Strassennetz wird bevorzugt (Vorsorgeprinzip).
- Die Erschliessung kann wie folgt auf verschiedene Strassen/Wege aufgeteilt werden: öffentliche Dienste/Zügelwagen/grosse Anlieferungen und Besucher/Besucherparkplätze über Strasse A, Zufahrt für PW (Zufahrt für Tiefgarage) über Strasse B. Strasse A ist z.B. eine Staatsstrasse, Strasse B eine Gemeindestrasse.

6. Parkplätze / Veloabstellplätze

- Einfahrten zu Tiefgaragen und Zufahrten zu Garagen sind sorgfältig zu gestalten.
- Bei Mehrfamilienhaus-Neubauten sind i.d.R. sämtliche Parkplätze, die nicht für Besucher vorgesehen sind, unterirdisch anzulegen oder in das Hauptgebäude zu integrieren (§ 244 Abs. 3 PBG bzw. Art. 11 Abs. 2 USG).
- Für andere Nutzweisen als gem. Art. 28 Abs. 1 BZO (z.B. Spital, Kinderhort) ist die VSS-Norm 640 281 und die Wegleitung der Baudirektion 1997 anwendbar.
- Bei einer hinreichenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und entgegenstehenden öffentlichen Interessen (Grünräume, Ortsbild) kann auf Pflichtparkplätze gegen Bezahlung einer Ersatzabgabe verzichtet werden.
- Seitlich offene Parkieranlagen sind nur ausnahmsweise bewilligungsfähig.

7. Grenzabstände

- Bei Reiheneinfamilienhäusern mit Satteldächern werden innerhalb der zulässigen Masse ($\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Fassadenlänge) Dachaufbauten bewilligt, auch wenn die Seitenwände der Dachaufbaute zur Grenze einen kleineren Abstand haben als der Grenzabstand. Die Seitenfassaden einer Lukarne gelten mit anderen Worten nicht als abstandspflichtige Fassaden.



- Bei geschlossener Bauweise bedarf der Ersatz eines Grenzbaus im bisherigen Gebäudeprofil keiner Zustimmung des Nachbarn. Für über das Gebäudeprofil hinausragende neue Gebäudeteile ist der Grenzabstand zu beachten.
- Abstandsprivilegierte Balkone und Vorbauten sind insgesamt auf max. $\frac{1}{3}$ der Fassade zu beschränken, auch wenn diese im Grenzabstand seitlich über die Fassade hinausragen.
- Für das Mass der Übertragung des gewachsenen Bodens um 50 cm (keine Abstandspflicht) ist oberkant fertig Schutzmörtel massgebend und nicht das darüber liegende neu gestaltete Terrain (Gartengestaltung).

8. Strassen- und Wegabstand (Art. 33 BZO)

- Für besondere Gebäude genügen 3,5 m analog zu Nachbargrundstücken. Es ist kein Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen wie gegenüber Nachbargrundstücken.

9. Abluft

- Die Fortluft muss in der Regel über Dach geführt werden. Bei Luftleistung pro Gebäude $< 1'000 \text{ m}^3/\text{h}$ ist ein Fortluftaustritt an der Fassade möglich, sofern sich im näheren Umfeld ausschliesslich Bad/WC, Küchen- oder Treppenhausfenster und keine Fenster von Wohn- oder Arbeitsräumen befinden.
- Abluftkamine in der Umgebung (auch Nachströmelemente für Einstellhallen bzw. Aussenluftfassungen) sind befriedigend zu gestalten und haben sich in ihre bauliche Umgebung befriedigend einzufügen.
- Die Nachbarschaft darf nicht mit Gerüchen, Lärm oder anderen Immissionen der lufttechnischen Anlagen belästigt werden. Zu Aussenluftfassungen von Lüftungsanlagen ist ein genügender Abstand zu halten.
- Anstelle einer Küchenabluft sind Umluft-Dunstabzugshauben mit Aktivkohlefilter bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern zulässig; ein entsprechender Unterhalt (Filterersatz) der Ausrüstung wird vorausgesetzt.

10. Schallschutz

- Bei reinen Sanierungen der Böden (Ersatz Bodenbelag) entfällt die Pflicht zur Einhaltung der Neubauvorschriften gemäss SIA-Norm 181, im Gegensatz zu grösseren Veränderungen des Bodenaufbaus bei bewilligungspflichtigen Vorhaben.



11. Raumhöhe

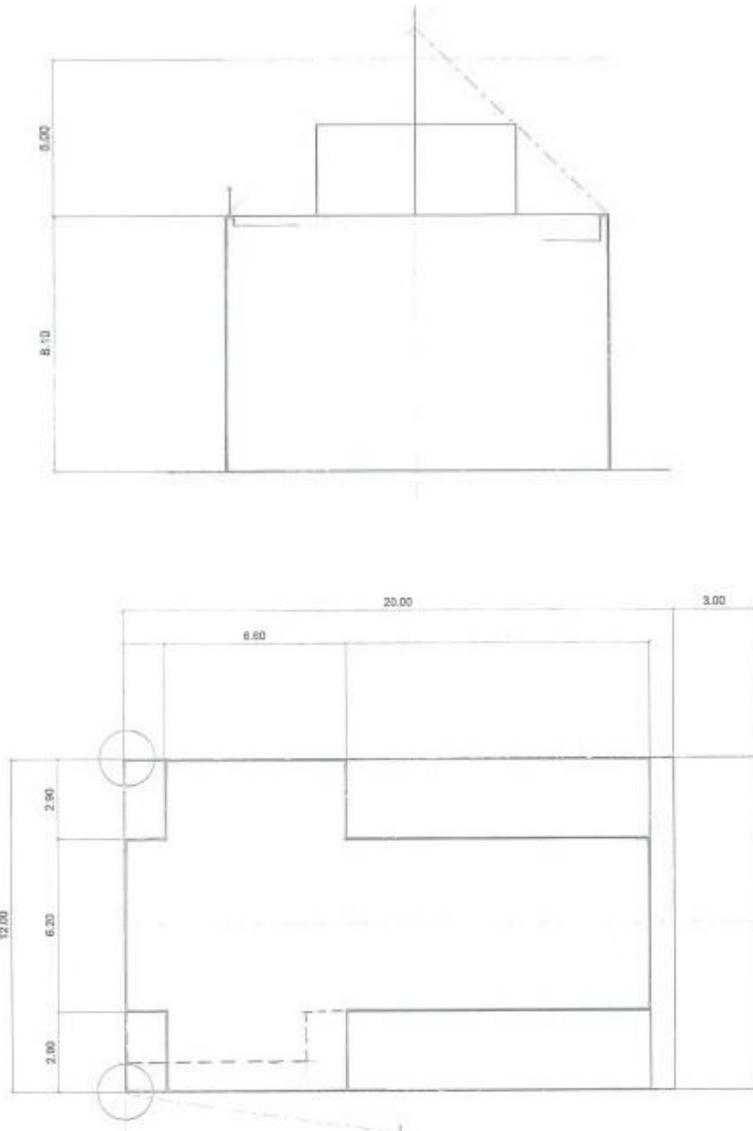
- In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein. Flächen in Dachschrägen mit einer Höhe von weniger als 1,20 m (d.h. hinter fiktiven "Kniestockwand" von 1,50 m Höhe) werden nicht an die Bodenfläche angerechnet. Diese Flächen müssen räumlich nicht von der massgebenden Bodenfläche abgetrennt sein.

12. Gestaltung und Einordnung (§ 238 PBG)

- Die befriedigende Gestaltung und Einordnung i.S.v. § 238 PBG ist für die Baubehörde wesentlich für eine bauliche Entwicklung in Zollikon von hoher Qualität. Massgebend ist der Beurteilungsraster gemäss Einleitung.
- Einordnung: Massstab ist die konkrete Umgebung des Bauvorhabens. Befriedigend ist eine Einordnung somit dann, wenn sie sich an die in der Umgebung herrschenden Massstäbe hält, gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen und Strassenzügen nicht in Widerspruch tritt und auch sonst nicht in einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter tritt.
- Zu vermeiden sind eingegrabene Wohnungen im Untergeschoss. Wohnungen, die in Untergeschossen angeordnet werden sollen, dürfen nicht vergraben wirken; erforderlich ist eine entsprechend hohe Qualität der Grundrisse.
- Zu vermeiden ist, dass die Umrisse von Unterniveaubauten im Gelände abgelesen werden können und dass bei Gebäudevolumen das Einhalten der Grenz-/Gebäudeabstände als das massgebende Gestaltungskriterium in Erscheinung tritt.

a. 45°-Dachprofil / Attikageschoss / Dachaufbauten

- Die virtuelle Firstrichtung bei Flachdachbauten, d.h. die virtuellen Trauf- und Giebelseiten, werden primär nach ortsbaulichen Kriterien festgelegt.
- Das 45°-Dachprofil ist an der Fassade anzusetzen (= tatsächliche statt theoretisch zulässige Gebäudehöhe). Die Brüstung kann als Fassade ausgebildet werden; dabei ist die Gebäudehöhe einzuhalten.
- Zur Fassade innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe zählen massive Brüstungen, nicht jedoch Glasgeländer oder Staketengeländer (Ausnahmen im Einzelfall z.B. bei reinen Glasfassaden).



- Es sind sämtliche Bauteile innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils und / oder des zulässigen Drittels gemäss § 292 PBG anzuordnen. Im Attika sind darüber hinaus sehr filigrane Vordächer bzw. Pergolen zulässig. Diese sind klar von der architektonisch ablesbaren Fassadenflucht abzusetzen.
- Geschosse sind nur dort als Attikageschosse auszubilden, wo die Gebäudehöhe überschritten ist.
- Dachaufbauten gemäss § 292 PBG und Dacheinschnitte gemäss Art. 21 BZO sind kumulierbar. Vorbehalten bleibt die befriedigende Einordnung und Gestaltung (Erhaltung der Dachfläche).
- Dacheinschnitte sind i.d.R. so anzusetzen, dass das Dach als Absturzsicherung dient.
- Flachdächer von Attikageschossen sind i.d.R. nicht zugänglich auszuführen.



b. Kamine

- Bei Neubauten sind Kamine nicht an der Fassade, sondern i.d.R. im Inneren hochzuführen. Additive, an der Fassade aufgebrachte Metallkonstruktionen sind unerwünscht.
- Bei Satteldächern sind Kamine möglichst in der Nähe des Firstes anzuordnen. Aus luft-hygienischer Sicht beträgt die Mindesthöhe 50 cm über First.
- Bei Umbauten sind Aussenkamine nur zulässig, wenn ein Einbau im Inneren unverhältnismässig ist. Bei Satteldächern sind Aussenkamine nur an der Giebelseite und nahe beim First zulässig.
- Bei Cheminées in Einfamilienhäusern sind Erleichterungen aus lufthygienischer Sicht möglich.

c. Umgebung / Begrünung

- Garagenzufahrten sind zusammenzufassen; mehrere Zufahrten ab derselben Strasse sind nicht zulässig.
- Es sind keine Abgrabungen über die gesamte Parzellentiefe zulässig (Erweiterung Strassenraum).
- Vorgartengebiete sind max. zu $\frac{1}{3}$ in Bezug zur Anstosslänge an den öffentlichen Grund zu befestigen. $\frac{2}{3}$ sind demgegenüber als durchgrünte Vorgärten zu erhalten bzw. zu erstellen ("Drittelsregelung").
- Steingärten entlang der öffentlichen Räume widersprechen der Drittelsregelung und damit § 238 Abs. 3 PBG.
- Es ist zu vermeiden, dass Steingärten zu Steinwüsten werden. Die Flächen sind zu minimieren. Steingärten sind grundsätzlich immer ausreichend zu begrünen, vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen.
- Die befestigte Fläche des Grundstücks ausserhalb der Grundfläche des Gebäudes ist möglichst klein zu halten.
- Bei Neu-, An- und Umbauten sind in Abhängigkeit vom Grundstück grössere Bäume zu pflanzen.
- Es existieren keine Vorgaben zu standortgerechten (einheimischen) Bepflanzungsarten. Die Empfehlungen der Stadt Zürich zu "Problempflanzen" werden als Entscheidungshilfe empfohlen: www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/angebote_u_beratung/beratung/problempflanzen.html.
- Bei Gemeindestrassen wird i.d.R. auf den Strassenabstand gemäss § 14 StrAV für Pflanzen verzichtet.
- Stützmauern aus Steinen sollen möglichst aus kleinteiligen Einzelsteinen bestehen. Grössere Steinformate sind zulässig, wenn die Steinoberflächen bearbeitet wurden (keine "Zyklopenmauern").



- Stützmauern und geschlossene Einfriedungen dürfen ohne Staffelung i.d.R. nicht höher als 2 m sein.
- Mauern (> 1,5 m) sind i.d.R. zu begrünen.
- Terrain-Übergänge zu Nachbargrundstücken sind sanft zu gestalten.
- Fällen von Bäumen und Ersatzpflanzungen:
Das Fällen von Bäumen kann notwendig werden, wenn diese alt und in keinem guten Zustand sind. Generell sollten Bäume immer entfernt werden, wenn sie ein Sicherheitsrisiko darstellen. Die Bauabteilung der Gemeinde Zollikon ist über die Fällung eines grossen alten Baumes zu informieren. Dabei ist die Ersatzpflanzung (botanischer Name) anzugeben, denn bestehende Bäume können in Inventaren vorkommen oder in einer Baubewilligung genannt werden (z.B. mit Pflicht zur Erhaltung bzw. Ersatzbepflanzung bei Absterben oder Notwendigkeit des Fällens). Die Bauabteilung behält sich vor, die Ersatzpflanzung zu prüfen. In Abhängigkeit des Standortes auf dem privaten Grund wird die Baubehörde einbezogen. Diese gibt eine Empfehlung ab. Einen Baum zu entfernen, ohne eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, wird nicht empfohlen.

d. Reklameanlagen

- Entlang Staatsstrassen können Eigenreklamen in Form von hochrechteckigen Reklamestelen bewilligt werden.
- Bei Reklameanlagen als Fahnenmasten sind maximal 2 Stück zulässig, in Kernzonen jeweils nur eine Fahne.
- Ein Fahnenmast pro Grundstück für heraldische Fahnen bedarf keiner baurechtlichen Bewilligung.

e. Bauweise

- Die offene Bauweise (W1.25 - W1.35) erlaubt keine vertikale Unterteilung des Gebäudekubus (Doppeleinfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser), sondern nur eine horizontale Unterteilung.
- Terrassenbauten sind in der Regel unerwünscht.



Abkürzungen

BZO	Bau- und Zonenordnung Gemeinde Zollikon vom 26. Juni 1996
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
StrAV	Strassenabstandsverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz
USG	Umweltschutzgesetz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute