



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 17. Dezember 2025

GR 2025-247

04.09.00

Schutzabklärung, Alte Landstrasse 93 und 95, 8702 Zollikon: Inventarentlassung 'Kirchhof'

Ausgangslage

Die Mitgliederversammlung des Bürgerverbands Alt-Zollikon hat am 19. November 2021 für den Abbruch und Neubau des bestehenden Doppelwohnhauses an der Alten Landstrasse 93 und 95 gestimmt. Das betroffene Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Zollikon unter Inventarblatt-Nr. 2.11 enthalten. Für die Erlangung der denkmalpflegerischen Baureife ist die Schutzwürdigkeit des Gebäudes deshalb definitiv abzuklären.

Aufgrund des erwähnten Beschlusses der Mitgliederversammlung des Bürgerverbands Alt-Zollikon, beauftragte die Bauabteilung Dr. Brigitte Moser, Bauforschung & Kunstgeschichte, ein denkmalpflegerisches Gutachten zu erstellen. Die Begehung fand am 22. Februar 2022 unter Beteiligung der Bauabteilung Zollikon statt. Das Gutachten datiert vom 4. April 2022 bildet Grundlage des vorliegenden Entscheids.

Schliesslich hat der Bürgerverband Alt-Zollikon mit Schreiben vom 8. Juli 2024 ein Provokationsbegehren eingereicht und damit die formelle Schutzabklärung ausgelöst.

Schutzempfehlung laut Gutachten

Aus dem bauhistorischen Gutachten vom 4. April 2022 kann gefolgert werden, dass die Gebäude Alte Landstrasse 93 und 95 die Kriterien für eine Schutzwürdigkeit gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG insgesamt nicht zu erfüllen vermögen und somit aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Zollikon entlassen werden können.

Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind (sogenannter «Eigenwert») oder die Landschaften und Siedlungen wesentlich mitprägen (sogenannter «Situationswert»), samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Ein wichtiger Zeuge liegt vor, wenn das Objekt aufgrund sei-

ner Beschaffenheit besonders aussagekräftig und qualitätsvoll eine Epoche oder Ereignis-zeiträume zu dokumentieren vermag.

Die Beurteilung der Rechtsfrage, ob und in welchem Ausmass ein Objekt unter Schutz zu stellen ist, das heisst, ob einem Objekt die wichtige Zeugenschaft nach § 203 PBG zu attestieren ist, ist von der urteilenden Behörde vorzunehmen. Dabei hat sie der Entscheidungsfindung die gutachterlichen Ausführungen zugrunde zu legen. Sie hat diese zu würdigen und im Rahmen einer Interessenabwägung über die Unterschutzstellung oder Inventarentlassung zu befinden. Ausgangspunkt der Interessenabwägung bildet dabei die Feststellung des Grads der Schutzwürdigkeit des Gebäudes (gering, mittel, gross oder sehr gross).

Denkmalschutzpflegerische Würdigung

Bei der Liegenschaft mit dem ehemaligen Beinamen «Kirchhof» handelt es sich um ein Doppelwohnhaus mit rückwärtigem Schopfanbau. Die Baute steht giebelseitig an der Alte Landstrasse. Traufseitig, gegen Südosten, befinden sich die Eingänge zu beiden Wohnhausteilen, die über einen schmalen Gehweg erschlossen werden. Davor befindet sich ein umzäunter Garten, der bis an die Rotfluhstrasse reicht. Auf seiner Nordost- und Nordwestseite ist das Doppelwohnhaus von einer asphaltierten Zone eingefasst.

Die Baute Alte Landstrasse 93 und 95 befindet sich am südöstlichen Rand des Dorfkerns von Zollikon, vor der Einmündung der Alte Landstrasse in die Rotfluhstrasse. Die Alte Landstrasse ist als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung, ohne Substanz im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (ZH 20 und ZH 20.1) aufgeführt und bildete die Wegstrecke zwischen Zürich und Rapperswil/Kempraten, die auf der Gygerkarte von 1620 erstmals dargestellt ist.

Der ehemalige «Kirchhof» markiert heutzutage, zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Seite stehenden Gebäude Alte Landstrasse 100, samt den vorgelagerten Freiflächen, den Beginn des historischen Dorfteils Kirchhof. Aufgrund dessen kommt der Liegenschaft in ortsbaulicher und siedlungs-geschichtlicher Hinsicht eine gewisse Bedeutung zu.

Das Wohnhaus charakterisiert sich äusserlich durch die asymmetrische Erscheinung und die additiv wirkenden, unterschiedlichen Volumen, die von verschiedenen Bauphasen zeugen. Die Fassaden des Wohnteils sind mehrheitlich verputzt und durch hochrechteckige Einzelfenster in Sandsteinrahmungen sowie grüne Jalousieläden rhythmisiert.

Durch die zahlreichen und tiefgreifenden baulichen Veränderungen des Gebäudes, insbesondere im Erdgeschoss und im Dachbereich, wurde die frühe historische Substanz fast gänzlich entfernt und überformt. Dabei veränderte man das Volumen, die Fassaden, die Raumdisposition und die Ausstattung erheblich. Die Zeugenschaft des Gebäudes ist dadurch so stark geschmälert, dass ihm nur ein sehr geringer Eigenwert zukommt.

Denkmalschutzrechtliche Würdigung

Eigenwert

Das Doppelwohnhaus Alte Landstrasse 93/95 wurde in mehreren Bauetappen zwischen dem frühen 19. Jahrhundert und dem Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet und wiederholt umgebaut. Die im Gutachten dokumentierten tiefgreifenden baulichen Veränderungen, insbesondere im Erdgeschoss und im Dachbereich, haben zu einer massiven Überformung der ursprünglichen Struktur geführt. Das ursprüngliche Erscheinungsbild ist dadurch weitgehend verloren gegangen.

Das Gebäude ist keinem bekannten Architekten zuzuordnen und weist keine Merkmale auf, die auf eine besondere künstlerische Handschrift oder eine überdurchschnittliche gestalterische Qualität schliessen lassen. Das Gegenteil ist der Fall. Volumen, Fassaden, Raumdisposition und Ausstattung wurden wiederholt angepasst, sodass das Gebäude seine ursprüngliche Gestalt und Authentizität weitgehend verloren hat. Die bauzeitliche Substanz ist nur noch in Teilen erkennbar und lässt keine historische Lesbarkeit mehr zu. Wichtige Ausstattungselemente wie Täferungen, Öfen oder originale Fenster- und Türgewände wurden zudem fast gänzlich zerstört oder durch moderne Bauteile ersetzt. Die verbliebenen historischen Elemente sind fragmentarisch und ohne besonderen baukünstlerischen Ausdruck.

Zusätzlich liegt ein Befall durch weissen Porenschwamm an Holzbauteilen vor, was von einer hohen Feuchtigkeit zeugt. Die Substanz wird dadurch erheblich beeinträchtigt und die langfristige Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes in Frage stellt.

Insgesamt kann dem Gebäude kein wesentlicher Eigenwert im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zugesprochen werden. Die vorhandenen baukünstlerischen und baugeschichtlichen Qualitäten sind durch die wiederholten Umbauten, Substanzverluste und den Pilzbefall derart gemindert, dass das Doppelwohnhaus Alte Landstrasse 93/95 keine Schutzwürdigkeit aufweist.

Situationswert

Das Doppelwohnhaus Alte Landstrasse 93/95 liegt am südöstlichen Rand des historischen Ortsteils Kirchhof und bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude Nr. 100 den Auftakt in den alten Siedlungskern. Aufgrund dieser Stellung kommt dem Gebäude grundsätzlich eine ortsbauliche Bedeutung im Zusammenhang mit der historischen Entwicklung des Quartiers zu. Die Lage am Eingang zum Ortsteil Kirchhof, unmittelbar an der Alte Landstrasse, verleiht dem Gebäude einen gewissen siedlungsgeschichtlichen Bezug.

Seine Stellung trägt zu einer gewissen räumlichen Fassung des Strassenraums bei und erzeugt mit dem gegenüberliegenden Gebäude Alte Landstrasse 100 eine torähnliche Wirkung. Diese Torwirkung war jedoch historisch lange Zeit nicht gegeben. Das Gebäude Alte Landstrasse 100 datiert auf das Jahr 1910 und wurde somit rund hundert Jahre nach der Errichtung des ersten Hausteils an der Alte Landstrasse 95 erbaut. Bis dahin bestand das Gebäude Alte Landstrasse 93/95 ohne bauliches Gegenüber, wie auch historische Karten belegen. Gerade wegen der verschiedenen Gebäudealter und der unterschiedlichen Erscheinungsbilder werden diese beiden Gebäude nicht als eine Einheit wahrgenommen. Anders als mittelalterliche Städtchen, war der Ortsteil Kirchhof zudem nie von Mauern oder einer Befestigungsanlage umgeben. Der Siedlungskern entwickelte sich frei entlang der historischen Verkehrsachse zwischen Zürich und Rapperswil und besass keine klar definierten Zugänge oder Toranlagen. Entsprechend ist die heutige Torwirkung zwischen den Gebäuden Alte Landstrasse

93/95 und 100 nicht Ausdruck einer historischen, planerischen oder funktionalen Setzung, sondern das Ergebnis einer zufälligen räumlichen Konstellation.

Aus dem Gutachten kann weiter gefolgert werden, dass das Gebäude in seiner typologischen Ausprägung uneinheitlich ist. Die zahlreichen additiven An- und Umbauten unterschiedlicher Epochen haben zu einer asymmetrischen, heterogenen Erscheinung geführt, welche die ursprüngliche Struktur überlagert und die bauhistorische Lesbarkeit mindert. Durch diese Überformungen ist der Zusammenhang mit der typischen Bauweise der Zeit verloren gegangen, womit das Gebäude keine klar ablesbare orts- oder baugeschichtliche Typologie mehr aufweist und geradezu unstimmig wirkt.

Zudem wurde der ortsbauliche Zusammenhang durch neuere, grossvolumige Bauten in der unmittelbaren Umgebung geschwächt. Diese überlagern die historische Struktur, wodurch die ortsbildprägende Wirkung des Doppelwohnhauses weiter reduziert ist.

Die verbleibende Bedeutung des Gebäudes liegt somit vorwiegend in seiner Lage im historischen Gefüge und seiner Kubatur. Diese ortsbauliche Funktion sowie die Torwirkung, kann im Falle eines Ersatzneubaus durch eine sorgfältige Einordnung in die gewachsene Siedlungsstruktur gewahrt werden. Dadurch können auch die bestehenden Mängel bezüglich der Verkehrssicherheit, insbesondere die eingeschränkten Sichtverhältnisse bei der Grundstücksausfahrt und das sehr schmale Trottoir im Bereich der Liegenschaft, behoben werden.

Es ist festzuhalten, dass dem Gebäude Alte Landstrasse 93/95 ein gewisser Situationswert zuzusprechen ist. Aufgrund obiger Erwägungen ist dieser entsprechend als gering einzustufen. Das Objekt leistet zwar einen gewissen Beitrag zur räumlichen Gliederung des Ortsteils Kirchhof, seine Substanz und Gestalt vermögen jedoch keinen eigenständigen oder schutzwürdigen Beitrag zum Ortsbild zu leisten. Auch die Überformung und die Einflüsse der neueren Umgebungsbebauung schmälern die ortsbauliche und denkmalpflegerische Bedeutung deutlich.

Interessenabwägung

Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit ist eine Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Objekts und den gegenläufigen privaten oder öffentlichen Interessen vorzunehmen.

Zunächst ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Schutzobjekts zu nennen. Dieses Interesse ist entsprechend der geringen Schutzwürdigkeit des Gebäudes Alte Landstrasse 93/95 aus den dargestellten Gründen als gering einzustufen. Zahlreiche Umbauten, der Verlust bauzeitlicher Ausstattung und der Befall durch Pilz haben zu einer starken Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit geführt. Die ursprüngliche historische Aussagekraft ist weitgehend verloren, sodass das Gebäude seine Epoche nicht mehr glaubwürdig bezeugt. Auch eine partielle Unterschutzstellung wäre nicht zweckmässig, da die verbliebene Substanz fragmentarisch und ohne eigenständigen Zeugniswert ist.

Das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz ist zwar grundsätzlich ein wichtiges öffentliches Interesse, im konkreten Bereich ist es aber als gering zu gewichten. Die unmittelbare bauliche Umgebung ist geprägt durch neuere, grossvolumige Bauten. Die Gewichtung des Ortsbildschutzes zeigt sich denn auch in den planungsrechtlichen Grundlagen, indem das Grundstück Kat. Nr. 8658 der Zentrumszone zugeordnet ist. Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels-

und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen (§ 51 PBG). Der heutige Baukörper ist in seiner Proportion und Erscheinung uneinheitlich und wirkt im Kontext der heutigen, bebauten Umgebung schwach integriert. Eine Neuüberbauung bietet die Chance, den Auftakt zur historischen Bebauung entlang der Alten Landstrasse in Verbindung mit dem Haus Nr. 100 gestalterisch zu stärken und das Ortsbild insgesamt zu beruhigen. Eine städtebaulich überzeugende Überbauung trägt zudem zur Quartierentwicklung bei, was einem gewichtigen öffentlichen Interesse entspricht. Es kann dadurch eine gezielte Stärkung des Zentrums erreicht werden.

Schliesslich sind auch die privaten Interessen der Eigentümerschaft zu würdigen. Das private Interesse der Grundeigentümerschaft nach einer Reduktion des Unterhaltsaufwands sowie einer bestmöglichen Überbaubarkeit des Grundstücks und der Realisierung von zeitgemässen und den heutigen Ansprüchen und der Wohnhygiene entsprechenden Grundrissen ist angesichts des baulichen Zustands und der fehlenden Perspektiven für eine nachhaltige Instandsetzung als gross zu gewichten. In Anbetracht des schlechten baulichen Zustands erscheint eine Unterschutzstellung zudem wirtschaftlich kaum tragbar und für die Eigentümerschaft unverhältnismässig belastend.

Erwägungen

Im Sinne der vorangehenden Ausführungen besteht kein ausreichender Eigenwert und lediglich ein geringer Situationswert des Gebäudes. Dies vermag eine Unterschutzstellung nicht umfassend begründen zu können. Das Interesse am Erhalt des Objekts überwiegt somit die weiteren öffentlichen und privaten Interessen nicht. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Verzicht auf Schutzmassnahmen beim Gebäude Alte Landstrasse 93/95 das heutige Ortsbild im fraglichen Gebiet aus den dargestellten Erwägungen nicht nachteilig beeinflusst. Im Gegenteil kann mit einem Neubau eine städtebaulich überzeugende Überbauung realisiert und der betreffende Bereich entsprechend aufgewertet werden. Bezüglich des Gebäudes Alte Landstrasse 93/95 kann auf Schutzmassnahmen verzichtet und dieses aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte entfernt werden. Die Unterschutzstellung würde eine unverhältnismässige Massnahme darstellen.

Beschluss

1. Das Doppelwohnhaus «Kirchhof», Assek. Nr. 474, Kat. Nr. 8658, Alte Landstrasse 93 und 95, 8702 Zollikon, vermag die Anforderungen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht zu erfüllen und wird aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen. Auf Denkmalschutzmassnahmen wird verzichtet.
2. Bis zum Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderats keine tatsächlichen baulichen Massnahmen an dem Gebäude Assek. Nr. 474 vorgenommen werden.
3. Die Bauabteilung wird beauftragt, diesen Entscheid amtlich mit einer Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an
- Bürgerverband Alt-Zollikon, c/o Markus Himmler, Sonnenfeldstrasse 18, 8702 Zollikon
 - Bauabteilung (Disp. 3)
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Archiv

Für richtigen Auszug



Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber