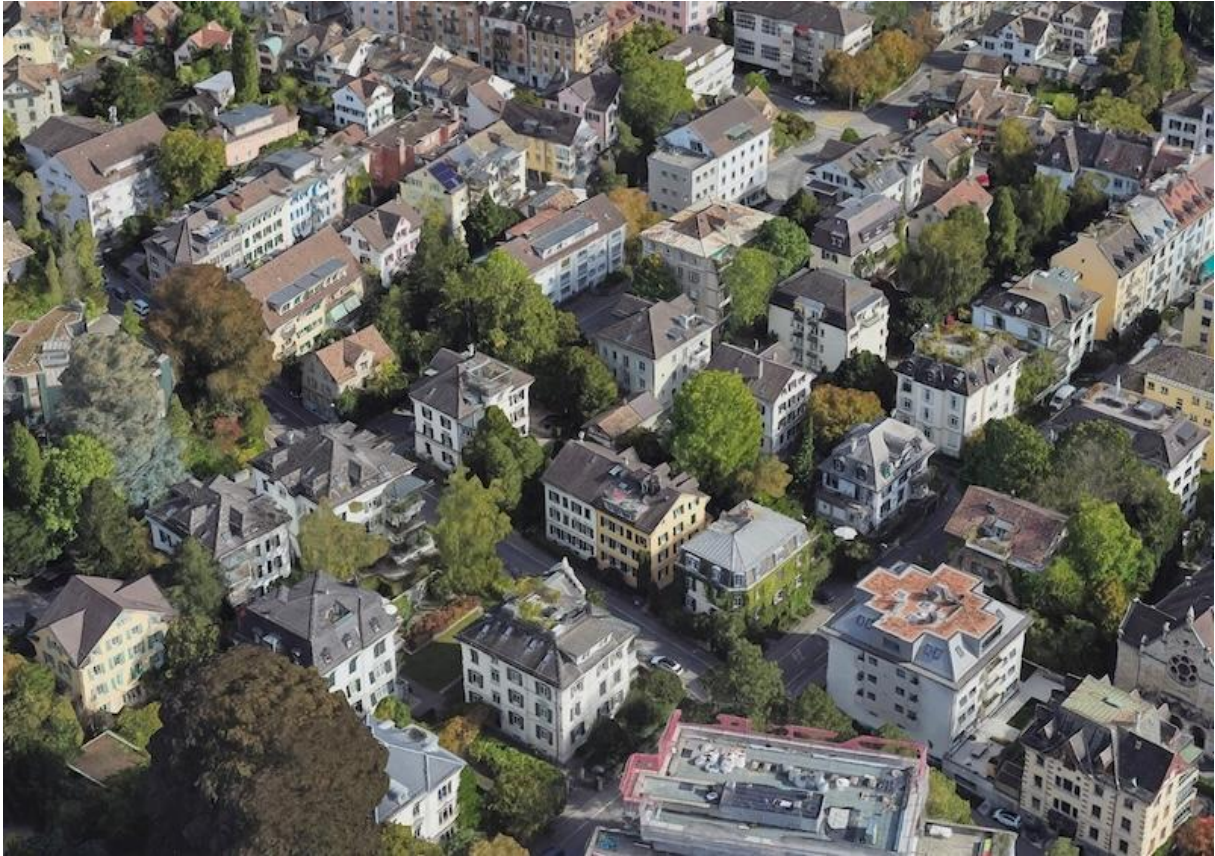


Wie Zollikon die Weichen stellen könnte

16. April 2026 – Wie soll Zollikon in 25 Jahren aussehen? Das war das Thema des Dialogabends vom 8. April im Gemeindesaal, bei dem wenig Erhellendes herauskam. Wir haben den Zolliker Architekten Stephan Sintzel um einen Beitrag mit konkreten Vorschlägen zur anstehenden Richtplanung gebeten.



Abschreckend: Architektonische Verdränger-Typen in Zollikon (Fotos: zVg)



Attraktiv: Hottinger Stadtvillen mit grossen Bäumen

VON STEPHAN SINTZEL*

Mit dem kommunalen Richtplan stellen wir die Weichen der Planung für die nächste Generation (sprich die nächsten 25 Jahre). Wir erarbeiten Zielbilder, um gute Entwicklungen weiter zu fördern und um negative Entwicklungen zu korrigieren. Der Richtplan ist das Instrument, mit welchem die Behörden die zukünftige Entwicklung unserer Gemeinde lenken.

Aufgrund der Verdichtungspotenziale unserer Bauzonen muss mit einer Zunahme der Bevölkerung von ca. 3000 Personen gerechnet werden. Dafür haben wir mit der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) die Weichen gestellt. Diese Zunahme wird geschehen, ob wir es wollen oder nicht.

Zunächst ist dies positiv, da wir als prosperierende Gemeinde eine lebendige Zukunft haben. Wir können beim Ausbau der Infrastruktur, unserer Schulen, den Freizeiteinrichtungen und des öffentlichen Verkehrs hemmungsloser investieren und sicher sein, dass diese Investitionen nachgefragt werden.

Eine negative Begleiterscheinung ist der wachsende Verkehr. Es ist anzunehmen, dass mit den zusätzlichen 3000 Einwohnern weitere Personen aus der Oberschicht dazukommen, die sich nicht gewohnt sind, zu Fuss ins Dorf zu gehen. Dies führt dazu, dass sich die Verkehrssituation im Ortskern zusätzlich verschärfen wird, obwohl bereits heute die immer grösser werdenden Autos an der Alten Landstrasse kaum noch aneinander vorbeikommen.

Definitiv aus der Zeit gefallen ist der im heutigen kantonalen Richtplan noch immer aufgeführte Wehrenbachtunnel, der über den Seetunnel und den unterirdischen Cityring einen direkten Autobahnanschluss des Zollikerbergs verspricht. Solche Projekte haben noch nie zu weniger

Verkehr geführt. Es ist an der Zeit, dass wir unsere Mobilität anders denken und kreativer gestalten.



Es stellt sich damit die Frage: Wie möchten und werden wir in 25 Jahren leben? Werden wir in Zukunft mehr zu Hause arbeiten und froh sein, wenn wir zwischendurch mit einem Velo oder einem E-Trottinett ins Dorf zum Einkaufen fahren können? Wir werden dies tun, wenn unsere Zentren in Dorf und Berg attraktiver gestaltet werden und wir innerhalb eines Radius von 10 Minuten unsere Bedürfnisse an Einkäufen, Arztbesuchen, Schulen, Bibliothek und so weiter stillen können.

Mit der wieder aufgenommenen Planung für ein Zentrum im Zollikerberg ist der Gemeinderat bestimmt auf dem richtigen Weg. Jedoch hat unsere Gemeinde schon oft bewiesen, dass sie bei Planungen vor allem gerne erste Schritte unternimmt. Später, wenn es dann konkreter wird, wenn politische Hürden anstehen und die Sachzwänge überwiegen, werden die Projekte oft wieder storniert. Da wünsche ich mir mehr Mut von unseren Gemeinderät:innen – Stillstand sollte in Anbetracht der Herausforderungen keine Option sein.

Auf gutem Weg war man auch im Dorf. Nach den Zukunftskonferenzen und Testplanungen in den Jahren 2007 und 2008 verabschiedete der Gemeinderat ein Planungsleitbild für den Ortskern. Das Papier beschreibt die Absicht, wie das weiträumige Gebiet um die Schulhäuser, den Dorfplatz, den historischen Chirchhof und die Alte Landstrasse aufgewertet werden kann. Das Schulareal wird als grüne Mitte unseres Dorfes, als Park mit zusätzlichen Bäumen gestärkt. Die Alte Landstrasse wird zur verkehrsberuhigten Flaniermeile, die Autos werden möglichst ausserhalb parkiert. Leider wurde dann das Herzstück – das Beugi-Areal – nicht wunschgemäss entwickelt, und die ganze Planung samt Leitbild wanderte in die Schublade. Dabei gäbe es darin manch Gutes, welches mit wenigen Mitteln realisiert werden könnte.

Und dennoch, in den beiden Zentren in Dorf und Berg sollten wir mehr verdichten, sodass lebendige Orte entstehen. In der Zentrumszone sollten vier- bis fünfgeschossige Bauten möglich sein. Neben Läden sollten Wohnungen gebaut werden, Alterswohnungen, aber auch andere, damit diese Zentren belebt werden, und zwar rund um die Uhr und nicht nur am Samstagvormittag für drei Stunden.

Da, wo durch Aufzonungen grössere Wohnüberbauungen möglich werden, sollte man von privaten Investoren auch einen Anteil kostengünstiger Wohnungen verlangen; sie müssten die zusätzlich erlaubten Wohnungen billiger vermieten. Das wäre ein bescheidener Beitrag zur sozialen Durchmischung, zumal der Gemeinderat in der neuen BZO auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichtet.

Mit der Zunahme der Bevölkerung wird der Druck auf den öffentlichen Raum steigen. Der Zugang zum See sollte attraktiver gestaltet werden. Fast die Hälfte des Seeufers ist im Besitz der Gemeinde, eine Aufwertung ist längst fällig. Bald naht das Ende der Bauarbeiten für den

Wärmetauscher in der Wässerig, und es gibt noch keinen Plan, wie dieses Areal neu gestaltet werden soll. Auch der Wald als grüne Verbindung zwischen Dorf und Berg wird für Sport und Freizeit intensiver genutzt werden.

Eine weitere Herausforderung wird die Klimaerwärmung sein. Wir müssen unseren Siedlungsraum so gestalten, dass er resilienter gegen Hitze und Dürre wird. Früher standen die Villen in unseren Quartieren in einem dichten Baumbestand. Die Strassen waren von Bäumen gesäumt. In den letzten Jahren intensiver Bautätigkeit sind die Villen samt Bäumen verschwunden. An deren Stelle werden Klötze mit breiten Terrassen gebaut, der Untergrund wird mit Tiefgaragen bis zur Grundstücksgrenze zubetoniert. Bäume verstellen die Seesicht und sind von Investoren nicht erwünscht – doch wir werden ihren Schatten vermissen.

Viele Städte haben dies bereits erkannt und streben eine Baumkronendeckung von mindestens 30 Prozent an. Zollikon als Gartenstadt könnte mitziehen und so den Charakter unserer Quartiere erhalten. Anstelle der heutigen Verdränger-Typen mit breiten Seefronten könnte die Stadtvilla, wie wir sie beispielsweise aus Hottingen kennen, das neue städtebauliche Vorbild sein. Ein Stockwerk höher als heute, jedoch mit kleinerem Fussabdruck. Dadurch würde auf den Grundstücken Platz für grosskronige Bäume geschaffen, und zudem würden zwischen den Häusern attraktive Durchblicke zum See entstehen. Was für ein Bild, glitzerndes Wasser durch rauschende Blätter!

Gewiss, im liberalen Zollikon möchte niemand von Vorschriften eingeschränkt werden. Aber man könnte bei Bauprojekten Anreize setzen: Entweder mehr Parkplätze im Untergrund oder mehr attraktiver Wohnraum. Ich bin gespannt, worauf die renditegetriebenen Investoren setzen würden. Vielleicht wäre dies auch die Lösung gegen den ausufernden Verkehr im Ortskern.

Für die Ausarbeitung des kommunalen Richtplans wünsche ich mir eine Gemeinde, die nicht nur den Dialog über die anstehenden Herausforderungen führt, sondern auch Freude an Veränderungen entwickelt und zu Taten bereit ist.»

* **Stephan Sintzel** (Jg. 1970) ist in Zollikon aufgewachsen und wohnt mit seiner Familie im Dorfkern an der Alten Landstrasse. Das [«studio sintzel»](#) mit Sitz in Zürich steht mit seinen 16 Mitarbeitenden für qualitätsvolle Architektur. Als Mitglied des Forums 5W kandidierte Stephan Sintzel 2022 für die Baubehörde, erreichte das absolute Mehr, schied aber als überzählig aus.