



Prinzipien Ortskernentwicklung Zollikerberg

Die Prinzipien der Ortskernentwicklung vom Zollikerberg sind das zentrale Resultat des partizipativen Prozesses, der 2025 von der Gemeinde Zollikon durchgeführt und durch Kontextplan AG begleitet wurde. In die Prinzipien sind die Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung eingeflossen, die in einem Auftaktforum und einer breit angelegten Online-Umfrage (mit knapp 700 Teilnehmer*innen) gesammelt und im Rahmen von zwei weiteren Foren gemeinsam mit der Bevölkerung und mit Fachpersonen zu einem Konsens gebracht wurden.

Die Prinzipien stellen bei der Überleitung in ein qualitätssicherndes Verfahren sicher, dass das von der Bevölkerung gewünschte Zielbild des Ortskerns erreicht wird.

Die Prinzipien sind gegliedert in vier Kategorien: Prinzipien räumliche Entwicklung, Prinzipien Freiraum, Prinzipien Nutzungen Gebäude und Prinzipien Mobilität. Die Prinzipien werden unterstützt durch Plandarstellungen.

Version 09.02.2026



1. Prinzipien räumliche Entwicklung

Die Prinzipien der räumlichen Entwicklung geben vor, was hinsichtlich der Gebäudesetzung, den Gebäudegrößen, der Dichte und ähnlichem angestrebt wird.

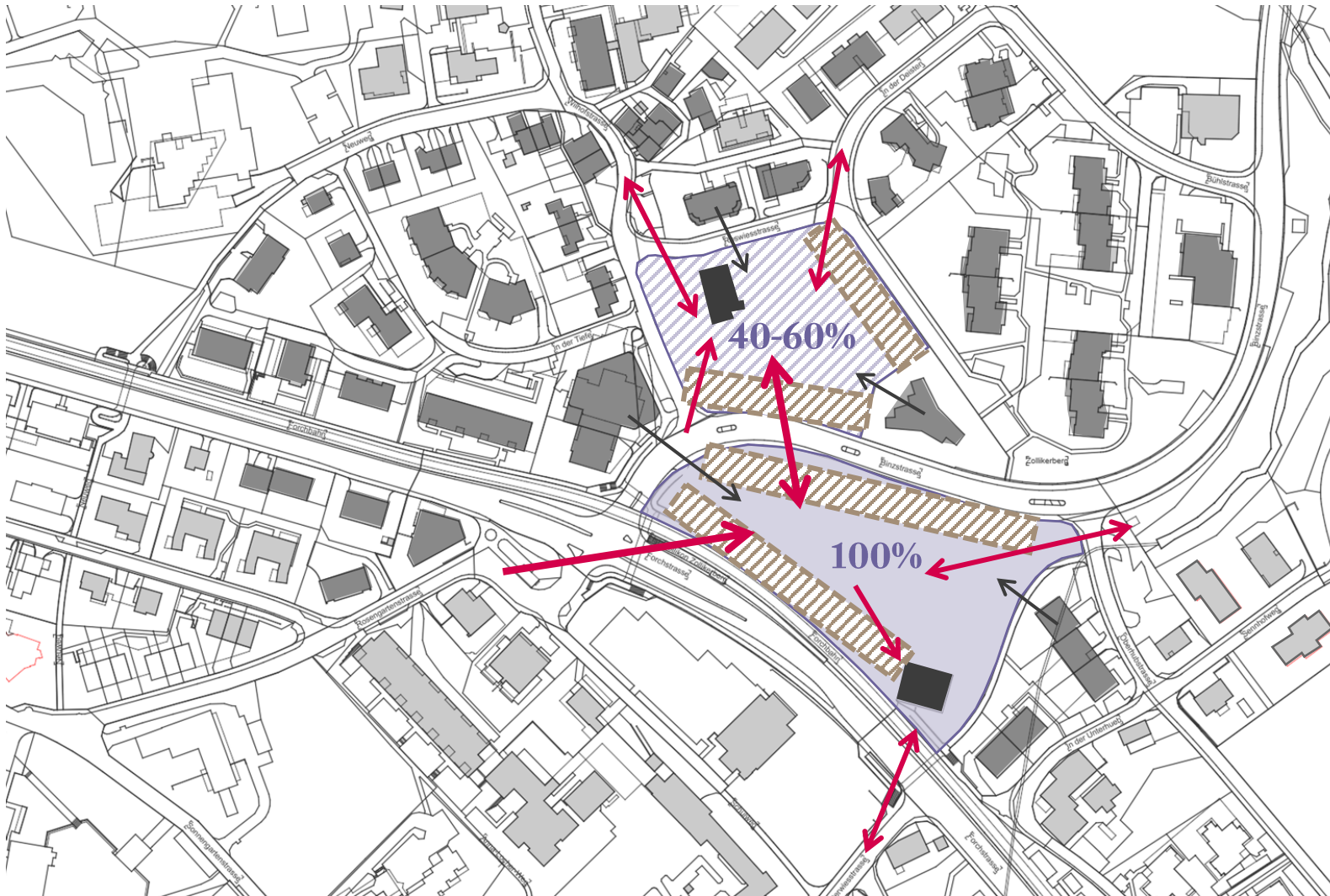
1.1 Ausnützung

- 1.1a Die Realisierung erfolgt in Regelbauweise entsprechend der aktuellen Zonierung (Zentrumszone, Baumassenziffer 2.7m³/m², Gebäudehöhe maximal 13.5m). Es wird damit eine Dichte mit einem «gesunden menschlichen Massstab» angestrebt. Von einer höheren Ausnützung und einer damit einhergehenden Gestaltungsplanpflicht wird abgesehen.
- 1.1b Das Gerenareal soll mit einer Ausnützung von 100% überbaut werden.
- 1.1c: Die Roswies soll mit einer Ausnützung von 40 bis 60% überbaut werden. Dies in einer Form, dass eine langfristige Weiterentwicklung hin zu einer Ausnützung von 100% grundsätzlich möglich wäre. Die denkbare 100% Variante ist im Rahmen der weiteren Entwicklung ebenfalls zu prüfen.

1.2 Bebauungsstruktur

- 1.2a Die Überbauungen sollen die Körnigkeit der Umgebung aufnehmen. Bevorzugt werden Punktbauungen, wohingegen abschottende Riegel eher zu vermeiden sind und Blockrandbauungen nicht in Frage kommen.
- 1.2b Attraktive Sichtbezüge und Verbindungen sollen innerhalb und zwischen den Arealen sowie zu angrenzenden Quartieren ausgebildet werden.
- 1.2c Um geschützte, qualitätvolle Freiräume in den Mitten der Areale zu schaffen, sollen Bauungen eher an den Rändern vorgesehen werden. Der Umgang mit Wohnen an der Kantonsstrasse ist dabei aber kritisch zu prüfen.
- 1.2d Auf der Roswies soll eine Gebäudesetzung gewählt werden, die einen grösstmöglichen Erhalt bestehender Freiflächen gewährleistet.
- 1.2e Auf dem Gerenareal steht das Gebäude mit Weber Comestible unter Schutz und muss erhalten bleiben. Es soll angemessen in die neue Überbauung eingebunden werden. Der Erhalt der baufälligen Scheune auf der Roswies ist nicht vorgesehen, kann aber geprüft werden, sofern eine sinnvolle Nutzungsidee für sie vorgelegt wird.
- 1.2f Im Gerenareal sind neben der Gemeinde zwei Privateigentümer vertreten. Für eine optimale Lösung soll das Gerenareal in Kooperation aller Eigentümer als Ganzes (und nicht untergliedert in drei Teilbereiche) entwickelt und realisiert werden.
- 1.2g Gerenareal und Roswies sollen grundsätzlich unabhängig voneinander umgesetzt werden können. Inhaltlich und räumlich werden die beiden Entwicklungen aber gut aufeinander abgestimmt.

1. Prinzipien räumliche Entwicklung



-  1.1b Gerenareal, Zentrumszone (BMZ 2.7, max. Gebäudehöhe 13.5), 100% Ausnutzung
-  1.1c Roswies, Zentrumszone (BMZ 2.7, max. Gebäudehöhe 13.5), 40–60 % Ausnutzung (langfristige Option zu 100% zu prüfen)
-  1.2a Betrachtete Gebäude im Quartier, Körnigkeit auf beiden Arealen übernehmen
-  1.2b Sichtbeziehungen
-  1.2c Bebauung der Ränder
-  1.2e Zu erhaltende Bestandesbauten



2. Prinzipien Freiraum

Mit den Prinzipien Freiraum sollen gleichermassen die gestalterische, vor allem aber die gewünschten funktionalen Qualitäten des Freiraums sichergestellt, sprich ein Ortskern voller Begegnung, Erlebnis aber auch Erholung geschaffen werden.

2.1 Platzsituationen

- 2.1a Es werden zumindest drei Platz-/Raumsituationen mit spezifischen Funktionen angestrebt: Dorfplatz, Transitort und Erholungsraum.
- 2.1b: Bei der Ausprägung von Plätzen sind Überdimensionierungen oder dem (dörflichen) Kontext von Zollikerberg nicht entsprechende Dimensionen zu vermeiden.
- 2.1c Dorfplatz und Erholungsraum sollen vom Lärm geschützt sein. Es sind Räume gefragt, in denen man miteinander reden kann, ohne die Stimme erheben zu müssen.

2.2 Dorfplatz

- 2.2a Der Dorfplatz soll der bedeutendste Freiraum im Ortskern werden. Hier werden Nutzungen, Freiraumqualitäten und hohe Anforderungen an das Erscheinungsbild gebündelt, um einen bei der Bevölkerung von Zollikerberg beliebten und damit lebendigen Ort zu schaffen.
- 2.2b Der Dorfplatz soll vielfältige Möglichkeiten der Begegnung und Beispielbarkeit bieten: Förderung von geplanten wie ungeplanten Begegnungen, Durchführung von Veranstaltungen, Aneignung z.B. für (Kinder-)Spiel, Aussenfläche Gastronomie, Vorzone Versorgungsangebote, Ausstellungsfläche Chramschof, Aussenbereich Bibliothek usw.

2.3 Transitort

- 2.3a Der Haltestellenbereich der Forchbahn soll einen effizienten Ablauf der Passagierströme, komfortable Wartemöglichkeiten und die schnelle Nutzung von Convenience-Angeboten gewährleisten. Auf weitere Freiraumfunktionen (Begegnung, Aneignung usw.) und Fussgängerverkehr von «Nicht-Fahrgästen» wird hier verzichtet.

2.4 Erholungsraum

- 2.4a Die Roswies ist als ein wertvolles Stück der ländlichen Herkunft vom Zollikerberg (Ursprung in mehreren Höfen) zu verstehen. Ein behutsamer Umgang mit ihrem Charakter ist gefragt.
- 2.4b Im Sinne eines Erholungsraums soll die Roswies in angemessenem Umfang zugänglich gemacht werden, gewisse Aufenthaltsqualitäten sind erwünscht.
- 2.4c Die verbleibenden Freiflächen bleiben als Bauland ausgewiesen und es werden für sie keine langfristig verbindlichen Vorgaben getroffen. Zukünftige Generationen können entscheiden, wie sie mit den verbleibenden Freiflächen umgehen möchten.



2. Prinzipien Freiraum

2.5 Freiräume Wohnen

- 2.5a Auf dem Gerenareal soll auf Freiräume, welche explizit den Bewohnenden zugeteilt sind, verzichtet werden. Stattdessen profitieren die Bewohnenden von den vielfältigen, nahe beieinander gelegenen Freiraumqualitäten.
- 2.5b Auf der Roswies sind dem Wohnen zugeordnete Freiräume im Übergang zwischen den Wohngebäuden und dem Erholungsraum denkbar - dies etwa im Sinne von halböffentlichen Aufenthaltsräumen beim Wohnen im Alter oder für das Nachgehen von Care-Arbeit beim Familienwohnen. Private Freiräume sind eher zu vermeiden.

2.6 Freiräume Konsum

- 2.6a Aussenräume der Gastronomie und Vorzonen von Versorgungsangeboten können auf den Dorfplatz und sofern räumlich sinnvoll lösbar auf den Transitort ausgerichtet sein.

2.7 Begrünung und Siedlungsklima

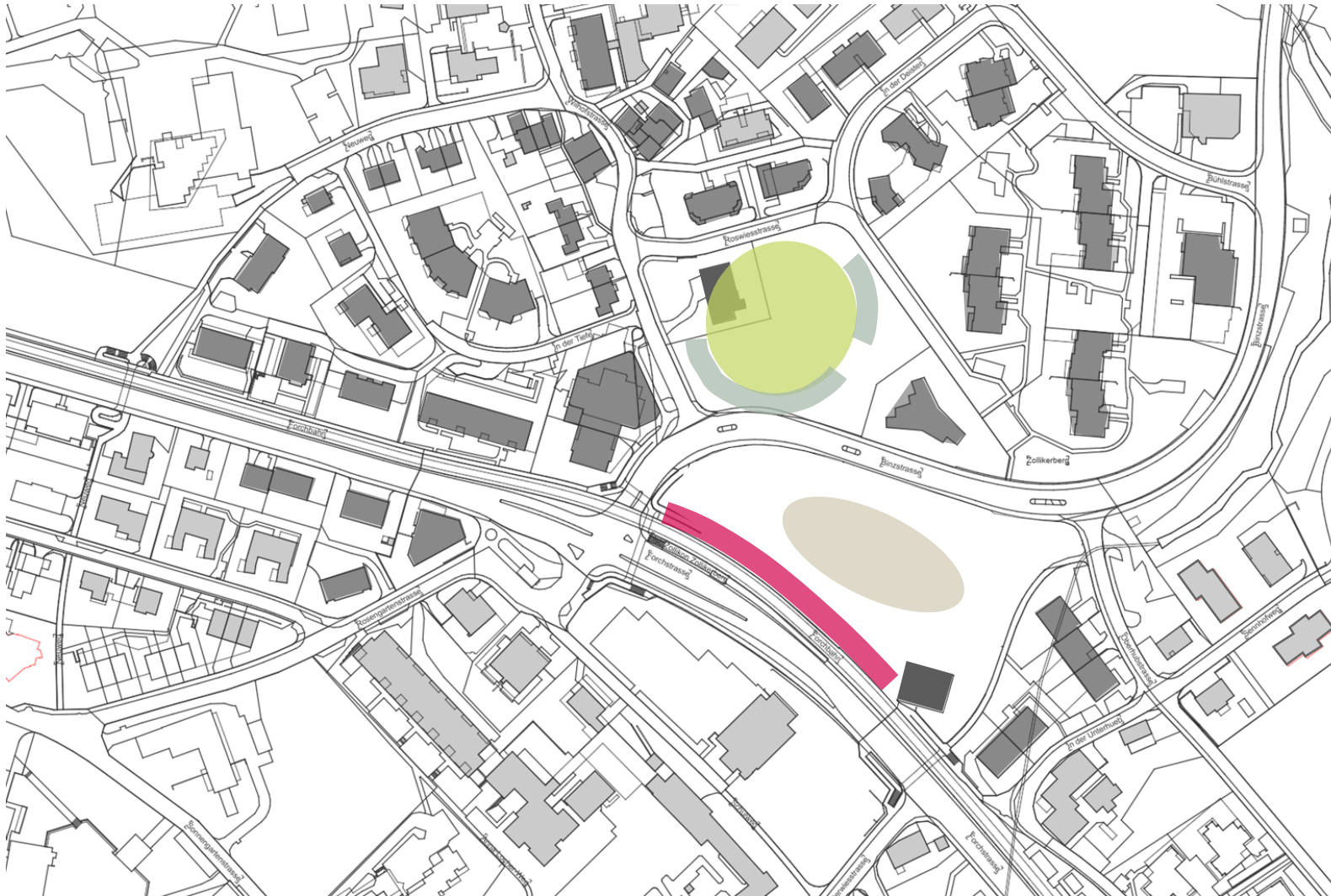
- 2.7a Der Anteil an unversiegelten Flächen ist möglichst hoch zu halten.
- 2.7b Bei der Begrünung und der Wahl der Materialisierung sind neben gestalterischen Aspekten vor allem Aspekte des Siedlungsklimas zu berücksichtigen.
- 2.7c Als stark durchgrünter Gemeindeteil soll auch der Ortskern vom Zollikerberg von einer gut ausgeprägten Begrünung profitieren.

2.8 Übergeordnete Freiraumprinzipien

- 2.8a Zusammenspiel Innen/Aussen: Zwischen Erdgeschossnutzungen und Freiräumen sollen attraktive Schnittstellen ausgeprägt werden. Dazu können beispielsweise zählen: transparente Fassaden mit Einblicken in die Erdgeschossnutzungen, eine Mitbenutzung der Freiräume durch ebendiese oder «unfertige» hybride Vorzonen, die durch die Geschäfte und Bewohnende mitgenutzt/mitgestaltet werden können
- 2.8b Kinderspiel: Im Gerenareal soll Kinderspiel in den öffentlichen Raum, respektive auf den Dorfplatz integriert ermöglicht und durch Spielgeräte/-mobiliar gefördert werden. Auf der Roswies ist die Schaffung eines klassischen Spielplatzes in einem geschützten Bereich denkbar, aber nicht zwingend.
- 2.8c: Vorgegebenes und Aneignung: In den Freiräumen sollen durch feste Möblierungen und Ausgestaltungen konkrete Nutzungen angeboten werden (z.B. Sitzinseln, Tischtennis...). Gleichzeitig sollen Freiräume in unterschiedlichen Ausprägungen Möglichkeiten für die Mitbenutzung und freie Bespielung bieten.



2. Prinzipien Freiraum



-  2.2 Dorfplatz
-  2.3 Transitort
-  2.4 Erholungsraum
-  2.5 Halböffentliche Freiräume Wohnen



3. Prinzipien Nutzungen Gebäude

Die Prinzipien Nutzungen Gebäude verknüpfen Art und Qualität der angestrebten Nutzungen mit Verortungen und Flächenansprüchen innerhalb der Areale.

3.1 Öffentliche, gesellschaftliche Nutzungen

- 3.1a Die wichtigen öffentlichen Nutzungen sind der Freizeitdienst, die Bibliothek und der Gerensaal. Diese sollen Synergien zueinander (und zum Chramschofp) ausprägen und auf den Dorfplatz ausgerichtet sein. Eine teilweise Verortung im Obergeschoss ist denkbar.
- 3.1b Der Chramschofp soll auch im zukünftigen Ortskern einen Platz finden. Eingeschränkte Öffnungszeiten dürfen sich aber nicht auf die Lebendigkeit des Ortskerns auswirken – Erdgeschossräume sollen dafür möglichst Mehrfachnutzungen zugewiesen werden (werktags keine geschlossenen Erdgeschossflächen am Dorfplatz!) und die Lagerflächen des Chramschofes sollen idealerweise im Untergeschoss oder aber abseits des Dorfplatzes angeordnet werden.
- 3.1c In die Wohnüberbauung auf der Roswies können wohnungsergänzende Nutzungen integriert werden (z.B. Gemeinschaftsräume, Kita...).

3.2 Versorgungsangebote, Dienstleistungsangebote, Gastronomie

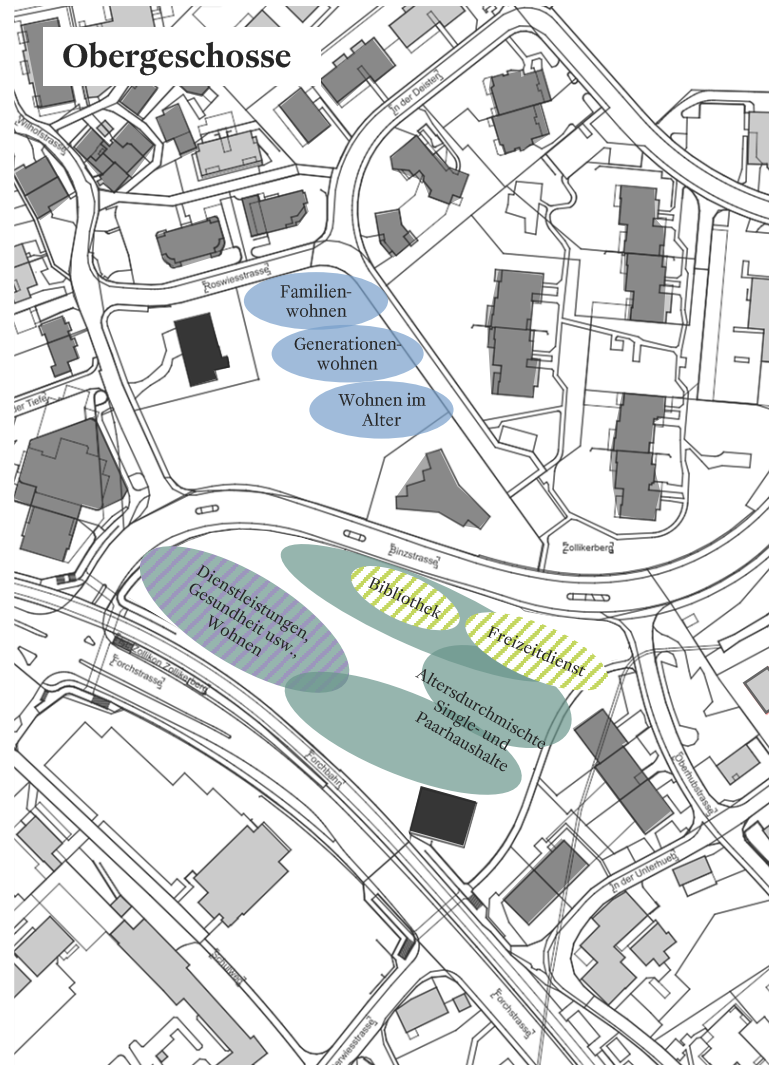
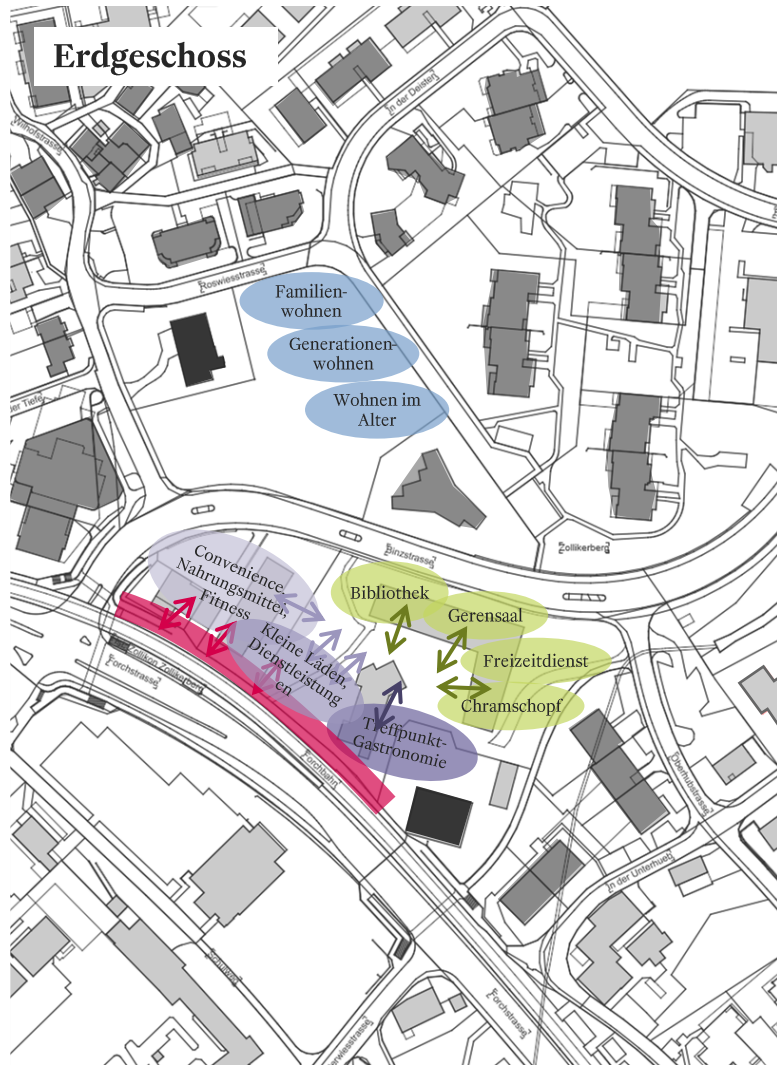
- 3.2a Flächen für ein Nahrungsmittelangebot (maximal) mittlerer Grösse sollen vorgesehen werden. Hinzu kommen mehrere kleinteilige Ladenlokale. Diese können beispielsweise durch spezialisierte Lebensmittelangebote (z.B. Hofladen) oder Dienstleister (z.B. Coiffeur) belegt werden. Bevorzugt sind die Angebote auf den Dorfplatz auszurichten.
- 3.2b Convenience Angebote sollen möglichst stark konzentriert am oder in Nähe zum Transitort ihre Eingangssituationen haben. Dazu zählen z.B. Take Away, Wäscheservice, Paketstation usw.
- 3.2c Ein zentrales Element der Ortskernentwicklung ist die Treffpunkt-Gastronomie. Für diese sollen ausreichend Innenfläche, eine Aussenbestuhlung auf den Dorfplatz und eine hohe Lagequalität sichergestellt werden.

3.3 Wohnen

- 3.3a Wohnen auf dem Gerenareal soll hauptsächlich durch kleine Wohnungen, respektive Single- und Paarhaushalte und ein altersdurchmisches Wohnen geprägt sein. Wohnen soll grundsätzlich ab dem 1. Obergeschoss möglich sein, wobei im östlichen Teil des Gerenareals auch Wohnen im Erdgeschoss zumindest nicht ausgeschlossen wird.
- 3.3b Wohnen auf der Roswies soll von der Kombination zweier Qualitäten profitieren: Nähe zu geselligen Zentrumsfunktionen und unmittelbare Nähe zu grünem Freiraum. Damit ist die Roswies bevorzugt für Wohnen im Alter, Familienwohnen, aber auch generationsdurchmisches Wohnen vorzusehen. Wohnen ist in allen Geschossen möglich.



3. Prinzipien Nutzungen Gebäude



- 3.1 Öffentliche, gesellschaftliche Nutzungen, Ausrichtung auf Dorfplatz
- 3.2 Versorgung, Dienstleistungen, Convenience-Angebote
- 3.3a Wohnen Geren
- 3.3b Wohnen Roswies



4. Prinzipien Mobilität

Die Prinzipien Mobilität schaffen hohe Qualitäten für den Langsamverkehr, fördern die komfortable Zugänglichkeit des ÖVs und stellen ein gutes Miteinander aller Verkehrsformen sicher.

4.1 Langsamverkehr

- 4.1a Das Fusswegnetz auf dem Gerenareal und der Roswies soll feinmaschig ausgestaltet werden, um kurze Wege und attraktive Übergänge zu den umliegenden Quartieren und vor allem auch zwischen den beiden Arealen zu gewährleisten. Das Wegenetz soll an den zentralen Plätzen je Areal zusammenfinden (Dorfplatz auf dem Gerenareal, grüner Erholungskern auf der Roswies). Ziel ist, hier die Frequenzen zu bündeln und damit Begegnung und Geselligkeit zu erzeugen.
- 4.1b Veloabstellplätze und -ladestationen sollen oberirdisch nahe der Forchbahnhaltestelle vorgesehen werden, weitere Veloabstellplätze nahe den öffentlichen, publikumsorientierten Nutzungen (Bibliothek, Freizeitdienst, Gerensaal). Die Veloabstellplätze sollen möglichst direkt an das Velowegnetz angeschlossen werden.

4.2 Modal Split

- 4.2a Für eine Verschiebung des Modal Splits hin zu einem höheren ÖV Anteil wird hohes Gewicht auf eine direkte, komfortable und barrierefreie Erreichbarkeit der Haltestelle der Forchbahn durch den Langsamverkehr gelegt.
- 4.2b Eine weitere Verbesserung des Modal Splits hin zum ÖV durch ein Umsteigen vom MIV auf den ÖV wird nicht vorgesehen. Es sollen keine Park&Ride Plätze realisiert werden.

4.3 Parkierung

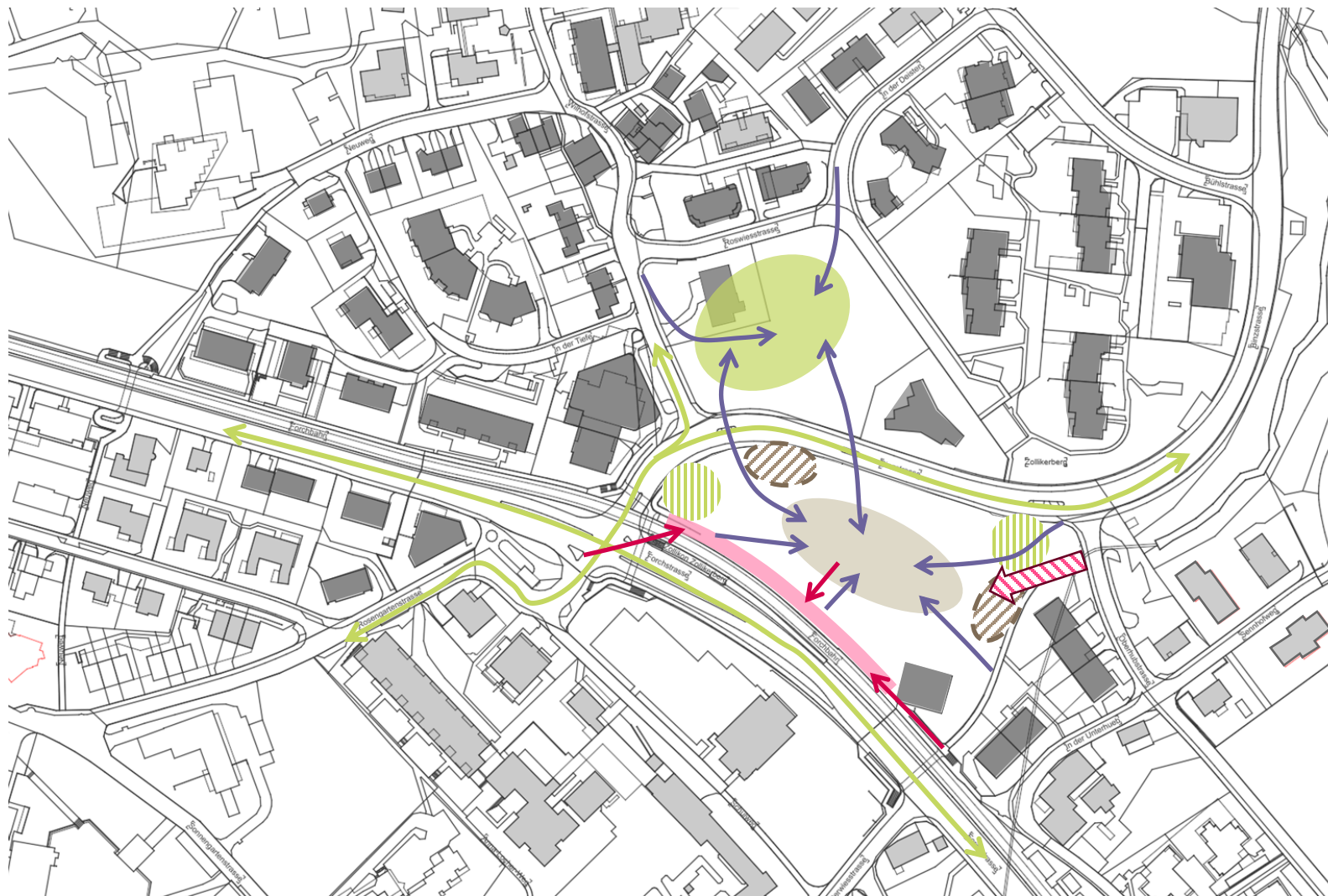
- 4.3a Die Parkierung soll für die Roswies und das Gerenareal in je einer Tiefgarage erfolgen, die über die Gemeindestrassen erschlossen werden.
- 4.3b Für das Wohnen und die publikumsorientierten Nutzungen werden die notwendigen Parkplätze angeboten. Die Anzahl wird mit der sehr guten ÖV-Gütekasse abgestimmt.

4.4 Mobilitätsflächen

- 4.4a Für das Gerenareal sollen Multifunktionsflächen (z.B. Platzflächen, die für die Mobilität aber auch für Anlässe, Spiel usw. genutzt werden können) vorgesehen werden. Für die Roswies werden «klassische Wege» bevorzugt.



4. Prinzipien Mobilität



-  4.1a Feinmaschiges Fusswegnetz, findet auf den zentralen Plätzen je Areal zusammen
-  4.1b Veloabstellplätze, bei Forchbahn und Bibliothek/Freizeitdienst und angeschlossen an Velowegnetz
-  4.2a Komfortabler, barrierefreier Zugang Haltestelle Forchbahn
-  4.3a Zufahrt Tiefgarage
-  4.3c Geringe Anzahl oderirdischer Parkplätze

-  Dorfplatz
-  Erholungsraum Roswies



Gemeinde Zollikon

Gemeinde Zollikon
Liegenschaftsabteilung
Bergstrasse 20
Postfach 280
8702 Zollikon
www.zollikon.ch

Bearbeitet durch:

Kontextplan AG
Staffelstrasse 8
8045 Zürich

Götz Datko (Projektleiter)
goetz.datko@kontextplan.ch