



Gemeinde Zollikon

Bau- und Zonenordnung

vom 26. Juni 1996

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Zonenplan und Ergänzungspläne | 3 |
| Artikel 1 Zonen, Lärm-Empfindlichkeitsstufen..... | 3 |
| Artikel 2 Massgebende Pläne | 4 |
| 2. Bauzonen | 4 |
| 2.1 Kernzone | 4 |
| Artikel 3 Umbau und Ersatzbauten | 4 |
| Artikel 4 Neubauten..... | 4 |
| Artikel 5 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden | 5 |
| Artikel 6 Strassenabstand | 5 |
| Artikel 7 Dachgestaltung | 5 |
| Artikel 8 Fassadengestaltung..... | 5 |
| Artikel 9 Umgebungsgestaltung | 5 |
| Artikel 10 Abbruch | 5 |
| Artikel 10 ^{bis} Nutzweise..... | 6 |
| 2.2 Zentrumszone | 6 |
| Artikel 11 Grundmasse..... | 6 |
| Artikel 12 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand | 6 |
| Artikel 13 Bauweise..... | 6 |
| 2.3 Wohnzonen | 7 |
| Artikel 15 Grundmasse..... | 7 |
| Artikel 17 Gebäudelänge..... | 7 |
| Artikel 18 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand | 8 |
| Artikel 19 Bauweise..... | 8 |
| Artikel 20 Nutzweise..... | 8 |
| Artikel 21 Dacheinschnitte..... | 8 |
| Artikel 22 Wohn- und Gewerbezone | 8 |
| 2.4 Zone für öffentliche Bauten | 9 |
| Artikel 23 Massvorschriften | 9 |
| 3. Erholungszone | 9 |
| Artikel 23 ^{bis} Nutzweise..... | 9 |
| Artikel 23 ^{ter} Massvorschriften | 9 |
| 4. Ergänzende Vorschriften | 9 |
| Artikel 28 Abstellplätze | 9 |
| Artikel 29 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht..... | 10 |
| Artikel 30 ^{bis} Abgrabungen..... | 10 |
| Artikel 30 ^{ter} Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden | 10 |
| Artikel 31 Besondere Gebäude | 11 |
| Artikel 32 Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden | 11 |
| Artikel 33 Abstände von Strassen und Wegen | 11 |
| 5. Schlussbestimmungen | 11 |
| Artikel 34 Inkrafttreten | 11 |

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

Artikel 1 Zonen, Lärm-Empfindlichkeitsstufen

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

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

| | Kurzbezeichnung | ES |
|---|-----------------|------|
| 1. Bauzonen | | |
| Kernzone | K | III |
| Zentrumszone | Z | III |
| Wohnzonen | | |
| - mit niedriger Dichte und offener Bauweise | W 1.25 | II |
| - mit niedriger Dichte und offener Bauweise | W 1.35 | II |
| - mit niedriger Dichte | W 1.60 | II |
| - mit mittlerer Dichte | W 1.75 | II |
| - mit mittlerer Dichte | W 2.10 | II |
| - mit mittlerer Dichte | W 2.20 | II |
| - mit mittlerer Dichte | W 2.40 | II |
| - mit hoher Dichte | W 2.60 | II |
| Wohn- und Gewerbebezonen | | |
| - mit hoher Dichte | WG 2.60 | III |
| - mit hoher Dichte | WG 2.70 | III |
| - mit hoher Dichte | WG 2.90 | III |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | II |
| 2. Freihaltezone | F | III* |
| 3. Erholungszone | E | III* |

³ Wohnzonen mit vertikaler Schraffur gemäss Art. 20 Abs. 2 sind der ES III zugeordnet.

- ^{3bis} Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.
- Der Gestaltungsplan Oberhueb soll die architektonisch-städtebauliche Qualität sicherstellen.
 - Der Gestaltungsplan Blumenrain soll eine architektonisch-städtebaulich gute Lösung für den Bau und Betrieb einer öffentlichen Alterseinrichtung sicherstellen, die auch Alterswohnungen und weitere Nebennutzungen umfassen kann, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

⁴ Lokale Abweichungen von den zonenweisen Zuordnungen sind im Zonenplan festgelegt.

In den mit * bezeichneten Zonen gilt die ES III nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

Artikel 2 Massgebende Pläne

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

² Für die Kernzonen und für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne 1:2500 und 1:500.

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Artikel 3 Umbau und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen durch besondere Anordnungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.

² Die übrigen Gebäude können in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.

³ Die Artikel 5 bis 10 sind sinngemäss anwendbar.

Artikel 4 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

| | |
|---|------------|
| Vollgeschosse | max. 2 |
| Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl | max. 2 |
| Gebäudelänge | max. 30 m |
| Gebäudebreite | max. 14 m |
| Grenzabstand | min. 3.5 m |

Artikel 5 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

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

Artikel 6 Strassenabstand

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 und Hygiene nicht beeinträchtigt werden. Kantonale Vorschriften und Auflagen bleiben vorbehalten.

Artikel 7 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° und schlank gestalteten Dachgesimsen aufzuweisen und sind mit Ziegeln einzudecken. Im unteren Teil des Dachs sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für Anbauten und besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG können Pult- oder Satteldächer verlangt werden.

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

Artikel 8 Fassadengestaltung

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

² Es kann verlangt werden, dass die Fenster eine hochrechteckige Form und Sprosseneinteilung aufweisen.

Artikel 9 Umgebungsgestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Gärten, Vorplätze und Einfriedigungen ist auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.

² Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Artikel 10 Abbruch

Ausser dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedigungen etc.) bewilligungspflichtig. Unter Vorbehalt besonderer Schutzanordnungen darf er bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Artikel10^{bis} Nutzweise

In der Kernzone sind neben Wohnungen und nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe zulässig. Als mässig störende Betriebe gelten herkömmliche Hand-werksbetriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und mit der Wohnnutzung hinsichtlich Erscheinen und Verkehrsaufkommen vereinbar sind.

2.2 Zentrumszone

Artikel 11 Grundmasse

¹ Baumassenziffer

| | |
|--|-------------|
| • für Hauptgebäude mit Flachdach | max. 2.70 |
| • für Hauptgebäude mit Schrägdach * | max. 2.80 |
| • für besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG | max. 0.20 |
| Gebäudehöhe | max. 13.5 m |
| Grundabstand | min. 6 m |

*Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

² Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

Artikel 12 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand

¹ Bei Gebäudelängen von mehr als 12 m ist der Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

² Für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich.

Artikel 13 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Für den einseitigen Grenzbau gilt Art. 32.

2.3 Wohnzonen

Artikel 15 Grundmasse

| Zone | Baumassenziffer für Gebäude mit | | Baumassenziffer für | Gebäudehöhe | Firsthöhe | Gebäuelänge | Grundabstand |
|---------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|-----------|-------------|--------------|
| | Flachdach | Schrägdach ¹ | bes. Geb. ² | max. | max. | max. | min. |
| W 1.25 | 1.25 | 1.30 | 0.20 | 8.1 m | 5 m | 20 m | 7 m |
| W 1.35 | 1.35 | 1.40 | 0.20 | 8.1 m | 5 m | 20 m | 7 m |
| W 1.60 | 1.60 | 1.65 | 0.20 | 8.1 m | 5 m | 25 m | 7 m |
| W 1.75 | 1.75 | 1.85 | 0.20 | 8.1 m | 5 m | 25 m | 6 m |
| W 2.10 | 2.10 | 2.20 | 0.20 | 8.1 m ³ | 5 m | – | 6 m |
| W 2.20 | 2.20 | 2.30 | 0.20 | 8.1 m ⁴ | 5 m | – | 6 m |
| W 2.40 | 2.40 | 2.50 | 0.20 | 11.8 m | – | – | 6 m |
| W 2.60 | 2.60 | 2.70 | 0.20 | 11.8 m | – | – | 6 m |
| WG 2.60 | 2.60 | 2.70 | 0.20 | 11.8 m | – | – | 6 m |
| WG 2.70 | 2.70 | 2.80 | 0.20 | 11.8 m | – | – | 6 m |
| WG 2.90 | 2.90 | 3.00 | 0.20 | 11.8 m | – | – | 6 m |

Artikel 17 Gebäuelänge

In den Hanglagen gemäss Zonenplan beträgt die Gebäuelänge längs der Falllinie des Terrains max. 40 m.

¹ Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

² besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG. Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine Gebäudehöhe von max. 11.8m.

⁴ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine Gebäudehöhe von max. 11.8 m.

Artikel 18 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand

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

| | | | |
|-------------------------|--------|--------|------------------|
| | W 1.25 | W 1.75 | W 2.40, W 2.60 |
| | W 1.35 | W 2.10 | WG 2.60; WG 2.70 |
| | W 1.60 | W 2.20 | WG 2.90 |
| Grundlänge | 20 m | 20 m | 12 m |
| Mehrlängenzuschlag max. | 4 m | 5 m | 5 m |

Artikel 19 Bauweise

¹ In den Zonen W 1.25 und W 1.35 sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen.

² In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

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

⁴ Für den einseitigen Grenzbau bei Hauptgebäuden gilt Art. 32.

Artikel 20 Nutzweise

¹ In 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 Wohnbevölkerung dienen.

² In den mit vertikaler Schraffur bezeichneten Gebieten und in der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig.

³ Der Zonenplan bezeichnet überdies Gebiete, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind (Empfindlichkeitsstufe ESII).

Artikel 21 Dacheinschnitte

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

Artikel 22 Wohn- und Gewerbebezonen

¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen beträgt der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, 3.5 m.

² Für diese Gebäudeteile ist ein Mehrlängenzuschlag nicht erforderlich.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Artikel 23 Massvorschriften

Baumassenziffer

| | |
|--|-------------|
| • für Hauptgebäude mit Flachdach | max. 2.70 |
| • für Hauptgebäude mit Schrägdach * | max. 2.80 |
| • für besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG | max. 0.20 |
| Gebäudehöhe | max. 13.5 m |

* Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

¹ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

² Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

3. Erholungszone

Artikel 23^{bis} Nutzweise

In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien zulässig.

Artikel 23^{ter} Massvorschriften

¹ In der Erholungszone beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m.

² Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

³ Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

4. Ergänzende Vorschriften

Artikel 28 Abstellplätze

¹ Bezogen 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 Mehrfamilienhäuser | pro 3 Zimmer pro Wohneinheit | 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

² Für 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.

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

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

Artikel 29 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen gemäss Art. 28 nicht möglich oder durch baubehördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist gemäss PBG eine Ersatz-abgabe zu leisten.

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

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

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

Artikel 30^{bis} Abgrabungen

¹ Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie für Kellerzugänge sind zulässig.

² Im 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.

³ Abgrabungen haben sich befriedigend in den Terrainverlauf einzuordnen.

Artikel 30^{ter} Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden

Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen zusammengerechnet werden.

Artikel 31 Besondere Gebäude

¹ Für 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 0.2 ist, gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

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

Artikel 32 Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann einseitig an die Grenze gebaut werden, sofern die geschlossene Überbauung zulässig ist.

Artikel 33 Abstände von Strassen und Wegen

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 3.5 m.

5. Schlussbestimmungen

Artikel 34 Inkrafttreten

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

² Auf diesen Zeitpunkt wird die bisherige Fassung der Bau- und Zonenordnung vom 3. April 1985 aufgehoben.

Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1996 erlassen.

Vom Regierungsrat am 12. Februar 1997 mit Beschluss Nr. 313 genehmigt:

Kantonale und regionale Nutzungszonen mit Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten Nr. 950 vom 20. August 1997 festgesetzt.