



Merkblatt Gestaltungskriterien

gemäss Art. 3 Bau- und Zonenordnung (BZO)

verabschiedet mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. Mai 2022
verbindlich ab 1. Juli 2022

1. Einleitung

Die Gemeindeversammlung hat die zentralen Aspekte der kommunalen Entwicklungsstrategie an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 beschlossen:

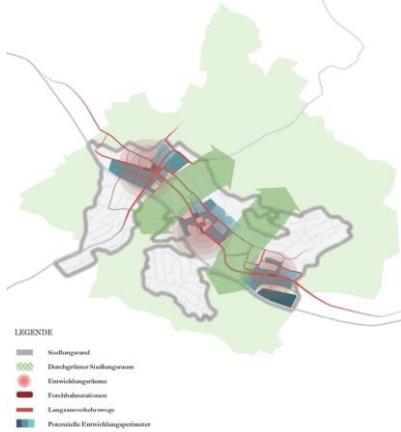
- Weiterentwicklung innerhalb bestehendem Siedlungsgebiet
- Entwicklungsfokus auf Zentrumsgebiete Dorfzentrum, Waltikon und Maiacher
- Bewahrung durchgrünter Siedlungsraum zwischen den Verdichtungsräumen

Auf der Stufe der Baubewilligung gilt es diese Leitlinien umzusetzen. Dieses Merkblatt zeigt auf, welche Anforderungen an Bauvorhaben gestellt werden.

Ein erheblicher Teil der baulichen Entwicklung soll in den Zentrumsgebieten stattfinden. Die zulässige bauliche Dichte ist zu nutzen, was im Gegenzug eine höhere Gestaltungsfreiheit bedingt. Der Gemeinderat unterstützt Bestrebungen für private Gestaltungspläne, welche eine gezielte innere Verdichtung anstreben.

Herausragendes Merkmal gegenüber den Zentrumsgebieten aber auch anderen Gemeinden im Umland von Zürich ist die starke Durchgrünung, insbesondere auch die von Pflanzen gesäumten Strassen. Diese Qualität wurde im Rahmen der Entwicklungsstrategie als äusserst bedeutend beurteilt und ein Engagement zur Pflege auch in ökologischer Hinsicht ist wichtig. In diesen landschaftlich empfindlichen Lagen steht eine sanfte Entwicklung im Vordergrund. Im Zonenplan sind zudem als spezifisches Siedlungsmerkmal die Gebiete mit hohem Grünanteil ausgeschieden.

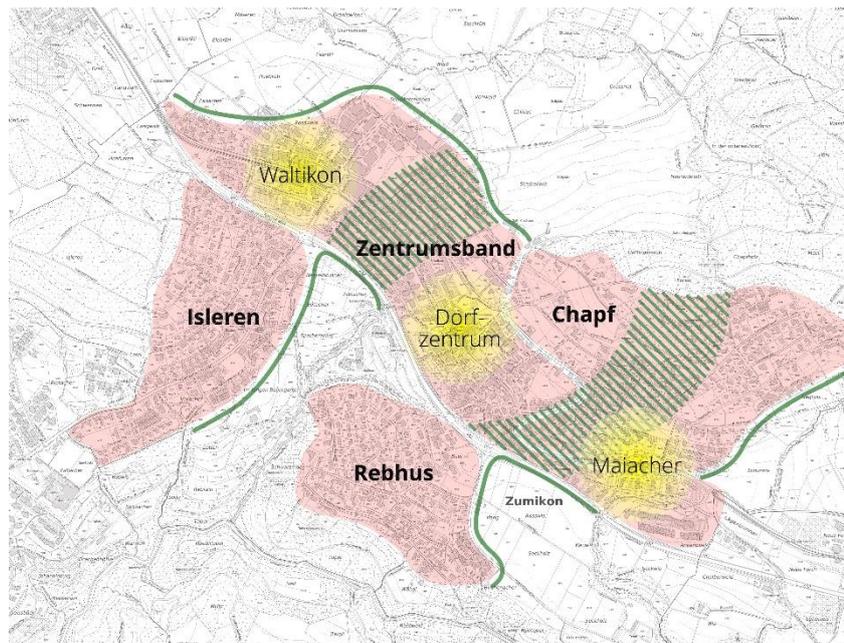
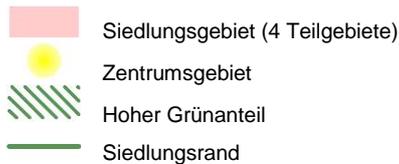
Entwicklungsstrategie Zumikon



Bauliche Entwicklung mit Fokus auf die Entwicklung der Zentrumsgebiete

Durchgrünte Quartiere als Identitätsmerkmal Zumikon (landschaftlich empfindliche Lagen)

Strukturplan



Qualitätssicherung mit Bau- und Zonenordnung

Am 5. und 6. März 2018 hat die Gemeindeversammlung mit dem Art. 3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine ortsbauliche Grundhaltung beschlossen. Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im vorstädtischen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. Alle Bauherrschaften und Planenden müssen dazu beitragen, dass die vorhandenen Werte der Dorfteile von Zumikon sorgsam weitergepflegt werden. Die Gestaltung wird im bisherigen Rahmen von der Baubehörde (Gemeinderat) beurteilt.

Art. 3 Ortsbauliche Grundhaltung

¹ Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

² Die Baubehörde legt die Gestaltungskriterien (Massstäblichkeit, Volumen und Formen, Proportionen, Fassadenstruktur, Dachgestaltung, Umgebung mit Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung, Farben, Materialien usw.) fest, namentlich für das Bauen in den Zentrumsgebieten, am Siedlungsrand und in landschaftlich empfindlichen Lagen. Besonderes Augenmerk wird auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt.

Aufbau Merkblatt

Dieses Merkblatt zeigt auf, wie die verantwortungsvolle Aufgabe, die Bauvorhaben gut in das bestehende Ortsbild einzufügen und das übergeordnete Ziel einer prägenden, gut gepflegten Durchgrünung, gelingen kann.

Im ersten Teil des Merkblatts wird die gesamthafte Einordnung der Bauvorhaben ins Quartier thematisiert, d.h. die Wahrung der Eigenheit und der Identifikation ist im Ortsbaubericht darzulegen. Die Themen gelten für das gesamte Baugebiet, die spezifischen Anforderungen sind jedoch je nach Lage (Entwicklungsfokus Zentrumsgebiete, empfindliche Lagen) unterschiedlich.

Im zweiten Teil werden konkrete Gestaltungskriterien zu einzelnen Aspekten wie dem Siedlungsrand, welcher das Tor zur Landschaft bildet, oder dem Vorgartenbereich, welcher den öffentlichen Raum (Strassenraum) entscheidend prägt, formuliert.

Hinweis:

Die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sind im separaten Merkblatt beschrieben und herunterladbar unter: zumikon.ch/online-schalter/62672/detail

Baubewilligungs-Grundhaltung "Beurteilen statt Messen"

Die Eigenheiten und bestehenden Qualitäten sollen durch **Beurteilen statt Messen** erhalten und weiterentwickelt werden. Anstelle von konkreten Gestaltungsvorgaben für Einzelelemente, wie z.B. des Dachs, werden die Kriterien formuliert, unter welchen Bauprojekte beurteilt werden. Für einige Teile des Projekts werden jedoch Gestaltungskriterien als Richtschnur dargelegt. Ziel ist eine gleichbehandelnde und verlässliche Beurteilung.

Die neue Bestimmung in der BZO geht vom Erscheinungsbild aus und nimmt damit den Standpunkt des aussenstehenden Betrachters ein. Der Beurteilungsstandpunkt ist somit vom Strassenraum und der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus geprägt.

2. Gebietscharakter in Zumikon: Einordnung ins Erscheinungsbild

Die zu wahrende Eigenart, Eigenheiten und bestehende Qualitäten werden mit den Gebietsbeschrieben (Anhang) dargestellt. Sie sind gedacht als Lagehinweis, Lesehilfe und Inspiration für Bauwillige.

Die Beobachtungen haben ergeben, dass verschiedene Stimmungen in den Wohngebieten in den Hanglagen Rebhus, Isleren und Chapf auszumachen sind. Das flachere Gebiet im Zentrumsband unterscheidet sich mit seiner heterogenen Bebauung deutlich von den übrigen Wohngebieten.

Gebietsbeschriebe (vgl. Anhang)

Isleren

Vornehme Zurückgezogenheit

Rebhus

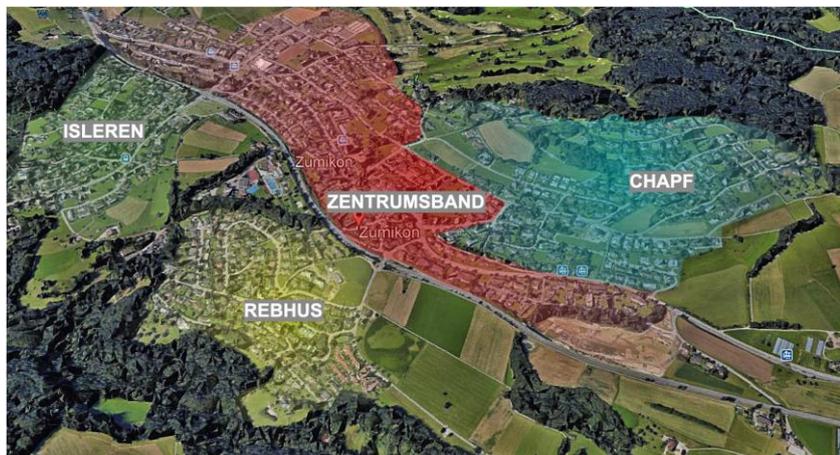
Ausgewogene Strassenräume

Chapf

Erhabenes Panorama

Zentrumsband (Waltikon-Dorfzentrum-Maiacher)

Individuelle Quartiere



Gemeinschaftswerk

Der Ausdruck der Gebäude hängt von den Bauabsichten der Bauwilligen ab, der Eindruck eines ganzen Gebiets dagegen von der Parzellenstruktur und der zulässigen Ausnützung. Es besteht daher vorrangig der Anspruch, dass ein Neubauprojekt einen Beitrag zur Erhaltung oder Verbesserung des Quartierbilds im Strassenraum leistet.

**Auseinandersetzung
(Ortsbaubericht)**

Ein aufmerksamer Augenschein im Gebiet des Bauvorhabens ist unerlässlich. Es wird erwartet, dass die Bauherrschaft und die Projektverfassenden mit dem Baugesuch einen Beschrieb abgeben, welcher das Konzept des Bauvorhabens bezüglich des Ortsbaus kurz erläutert (Ortsbaubericht) und die gute Einordnung begründet. Das Bauvorhaben darf nicht isoliert für sich allein betrachtet werden. Mit den Bauten werden ganze Raumkompositionen und Raumabfolgen geschaffen. Eine Orientierung an den Nachbarliegenschaften ist dabei ein hilfreicher Ansatz.

**Anforderung
"Einordnung"**

Es sind die nachfolgenden Anforderungen und Aspekte, im Zusammenspiel mit den baurechtlichen Vorgaben, zu beachten. Diese sind auf alle grösseren Bauvorhaben ausgerichtet. Für andere Bauvorhaben sind sie im Ortsbaubeschrieb sinngemäss anzuwenden.

Massstäblichkeit, Volumen und Formen
(Proportionen, Fassadenstruktur)

Stellung, Staffelung und Gliederung der Bauten

Die Bauten müssen sich so ins Gebiet einpassen, dass dessen Eigenart und Identität erhalten bleibt. Dieses Ziel geht der Ausnützungsoptimierung vor. Die Stellung der Bauten muss selbstverständlich wirken. Es ist eine Annäherung an die Volumetrie und den Massstab der bestehenden Gebäude anzustreben. Einfache, klare Grundformen führen in der Regel zu einem harmonischen Gesamteindruck.

Hierarchie der Geschosse und Fenster

Die Form eines Gebäudes folgt dessen Funktion. Im Ausdruck der Geschosse und der Fassade soll erkennbar sein, was dahinter steckt.

Terraingestaltung

Bauliche Eingriffe sollten das natürliche Terrain wenig verändern, vielmehr ist der Geländeverlauf im architektonischen Konzept aufzunehmen. Eine dem bestehenden Gelände respektive dem natürlichen Terrainverlauf angepasste Terraingestaltung wirkt meistens selbstverständlich.

Dachgestaltung

Es sind Dachformen und Dachneigungen zu wählen, die zur bestehenden Dachlandschaft passen (vielfach Satteldächer). Dies unterstützt die Eingliederung der neuen Bauvolumen. Dasselbe gilt für die Wahl der Firstrichtung, wobei zu beachten ist, dass ein Giebel parallel zur Strasse mächtiger wirkt als eine Traufseite.

Materialien und Farben

Material und Farbe sind das Kleid des Gebäudes. Die Materialwahl und die Farbgebung sind auf die gebaute Umgebung abzustimmen. Als Gestaltungsstrategien sind die "Einpassung" oder der "sensible Kontrast" zu bevorzugen.

Übergang zum öffentlichen Raum und
Parkierung sowie Siedlungsrand

Bei der in Zumikon typischen offenen Bauweise gelten in allen Gebieten praktisch die gleichen Kriterien. Vor den Strassenfassaden befinden sich Vorzonen, Gärten und Vorplätze mit Parkplätzen, die den Strassenraum mit Bäumen und Hecken eingrenzen und definieren.

Am Siedlungsrand treffen die Siedlung und die Landschaft aufeinander und es ist meist ein prägender Teil der Gemeinde. Mit landschaftlichen Elementen wird im Übergangsbereich eine sanfte Trennlinie zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet gestaltet.

Die Anforderungen sind unter Ziffer 3. dargelegt.

3. Gestaltungsrichtlinien: Siedlungsrand, Strassenräume und Gärten

Siedlungsrand zur offenen Landschaft (Tor zur Landschaft)

Die an den offenen Landschaftsraum angrenzenden Siedlungsränder (z.B. Richtung Forch oder Zollikerberg) sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Die Erkenntnisse aus der RZU Publikation "Siedlungs- ränder in der kommunalen Raumplanung" sollen in die individuellen Überlegungen miteinbezogen werden. Hinweise zur Gestaltung:

Anforderung
"Siedlungsrand"

- Hohe Durchgrünung mit durchgehender Bepflanzung und pro 15 m Anstosslänge ein hochstämmiger Baum, keine versiegelte Fläche in einem Streifen von 3.5 m entlang des Siedlungsrandes
- Fließender Übergang mit Böschungen (keine Mauern) und keine oder zurückhaltende Einzäunung
- Naturnahe Gestaltung mit einheimischen Pflanzen



Erheblicher Grünanteil

Die Vorgärten tragen wesentlich zum stark durchgrüneten Charakter der Gebiete bei. Bei der Gestaltung in den landschaftlich empfindlichen Gebieten ist – je nach Typ des Strassenraums – auf die nachfolgenden Aspekte zu achten. Wichtig ist insbesondere die Rücksichtnahme auf den Charakter des bestehenden Quartiers.

Anforderung "Begrünung"

Die Begrünung des Grundstücks muss im Strassenraum stark präsent sein. Auf die Vorgaben von festen Massen wird verzichtet. Als Richtlinien sind jedoch folgende Angaben begleitend:

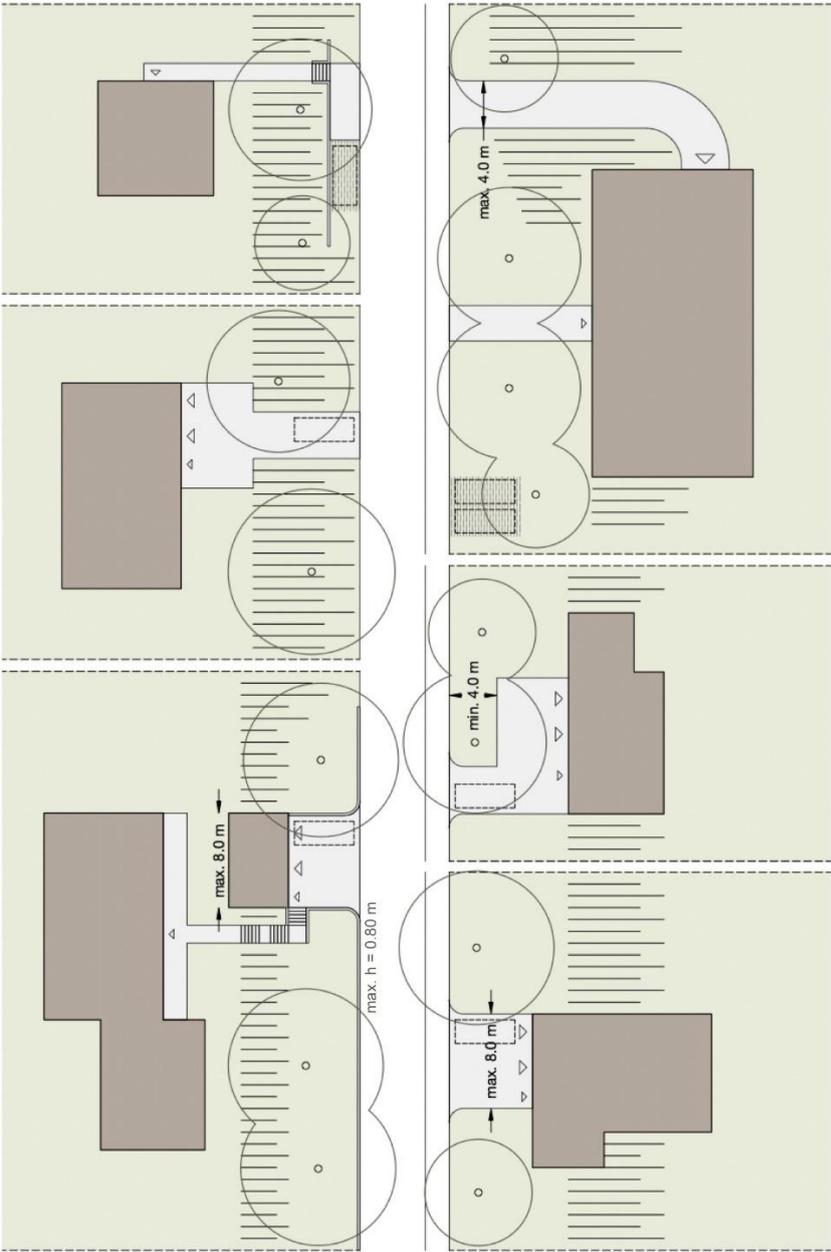
- Begrünte Anstosslänge an die Strasse: rund 3/4 der Grundstückslänge (pro Strassenabschnitt), sofern die verbleibende Anstosslänge mindestens 8 m beträgt
- 1 hochstämmiger Baum pro rund 15 m Anstosslänge (sofern nicht umsetzbar: anderweitige Bepflanzung mit gleichwertiger Wirkung)
- Erhaltung von bestehenden Bäumen im Strassenraumbereich



Anforderung "Staffelung und Rhythmisierung"

Für das Erscheinungsbild ist es von grosser Bedeutung, wie die Vorgärten gestaltet werden. Zu den wesentlichen Elementen erfolgen Aussagen.

- Vorgartentiefe minimal rund 4 m
- Geländesprünge mit Böschungen bevorzugt (sofern nicht umsetzbar: Mauern ohne Geländer bis 0.8 m (vgl. auch Vorschriften Verkehrserschliessungsverordnung Kanton Zürich) und abgestuft in genügendem Abstand eine zweite Mauer möglich
- Versiegelte Zugangsflächen maximal rund 8 m breit
- Mauern von Tiefgaragenzufahrten bündig mit Gelände
- Garagenfronten maximal rund 8 m breit
- Containerabstellflächen nicht sichtbar respektive in Gebäude oder Kleinbaute integriert



Anforderung
"Transparenz und Durchblick"

Es ist eine gewisse Durchsicht von der Strasse zum Gebäude erwünscht (Transparenz). In Aussichtslagen (insbesondere Teile der Gebiete Chapf und Isleren) ist zudem auf die Erhaltung der Fernsicht zu achten. Diese ist zumindest partiell zu gewährleisten, wobei die Privatsphäre und Intimität gewahrt bleiben müssen. Als besonders geeignet erscheint eine tiefere Bepflanzung an den Grundstücksrändern (z.B. nur maximal 1.2 m hohe Bepflanzung, keine zu dichte Bepflanzung).



GEBIET ISLEREN

GEBIETSBESCHRIEB: VORNEHME ZURÜCKGEZOGENHEIT



Landkarte 1956 - 1965

Dieses Quartier ist im Westen durch den Waldegger Wald, im Norden durch die stark befahrene, jedoch tiefer gelegene Forchstrasse und im Süden und Osten durch eine relativ grosse Grün- und Landwirtschaftszone gefasst.

Das Gebiet liegt an einem nach Süd-Osten leicht geneigten Hang. Entlang der Künsbacherstrasse und der Forchstrasse (Hohfurren) ist die Siedlungsstruktur gemäss Zonenplan etwas dichter vorgesehen (bis W60) und dient nicht ausschliesslich dem Wohnen. Mit Gössikon besitzt das Gebiet noch eine kleine Kernzone. Auch unterhalb der Künsbacherstrasse im Anschluss an die Kernzone kann dichter gebaut werden.

Flugbild 2013



Auffallend im Gebiet oberhalb der Künsbacherstrasse sind die üppigen Bepflanzungen gegenüber dem Strassenraum und den jeweiligen Nachbargrundstücken. Die Parzellengrössen sind reichlich bemessen und Schwimmbäder keine Seltenheit. Hier sind über 30 Schwimmbäder auszumachen. Im Sommer bietet sich dem Besucher dem zufolge wenig Einblick in die Privatgärten. Die älteren Bauten präsentieren sich im Allgemeinen herrschaftlich diskret. Bauten im Landhausstil in solidem, verputztem Mauerwerk erstellt und mit konventionellen Fensteröffnungen sind hier nach wie vor in der Mehrzahl. Viele Häuser stammen aus den 50er- und 60er-Jahren, werden aber bereits ersetzt.

Im Gebiet gibt es noch beträchtliche Landreserven an verschiedenen Lagen, so am Waldrand, am Hang und im flacheren Gebiet unterhalb der Künsbacherstrasse.

Massstäblichkeit, Volumen und Formen

Die Mehrzahl der Landhäuser hat einen grosszügigen Umschwung. Ein eigentliches Quartierbild ist schwierig auszumachen. Die Strassenräume sind meistens geschosshoch mit Hecken und Büschen gefasst. Die ergiebigen Landreserven kommen einstweilen den grosszügigen Aussenräumen zugute.



Generell minimale Grenzabstände im Nordosten



Sträucher und Bäume entlang der Grundstücksgrenzen (Islerenstrasse)



Gesicherte Privatsphäre, Weberacher 8



Landreserven an der Islerenstrasse

Dachgestaltung (Art. 3 BZO)

Auffallend ist die Vielzahl von konventionellen Sattel- und Walmdächern mit verschiedenen eher schwachen Dachneigungen und unterschiedlichen Dachvorsprüngen. Auch Walmdächer sind relativ häufig. Das Flachdach kommt in diesem Wohngebiet wenig vor. Bis 2019 war das Schrägdach noch Vorschrift (Art. 24 BZO 1997). Für die Eindeckungen kommen fast ausschliesslich Ziegel zur Anwendung. Kollektoren sind trotz geeigneter Südlage kein eigentliches Thema.



Gebiet in Entwicklung: Wisental 8

Wisental 6



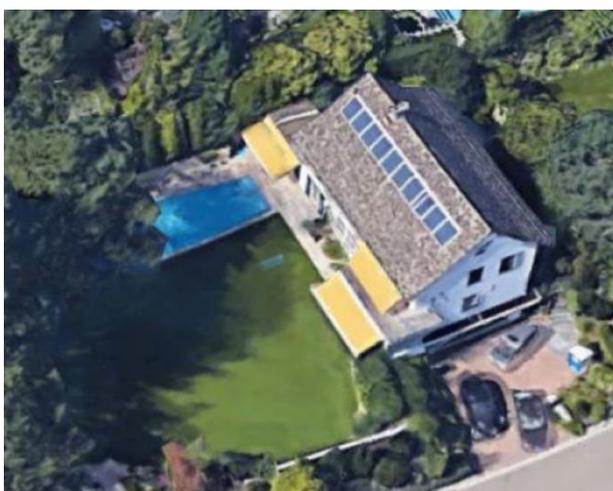
Walm- und Satteldächer: geringe Neigung



Flachdach begrünt



GIS- Solarpotenzialkarte



Sonnenkollektoren auf Satteldach, Schöntal 9

Materialien und Farben

Die Materialvielfalt hält sich in diesem Gebiet in Grenzen. Verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holzbau, Holz- und andere Verkleidungen, kaum Sichtbeton. Massive in Mauerwerk erstellte und verputzte Häuser mit Ziegeln eingedeckt, sind nach wie vor in der Mehrzahl.



Mischbau mit Aussichtsfenster, Ebnetweg 4



Holzbau mit Erweiterungen, Ebnet 17



Landhaus, Garten und Gebäude sind gleichwertig, Islerenstr. 6



Beschränkung der Materialien, Ebnet 5

Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung

Die Grenze zwischen dem öffentlichen Raum und dem privatem Gartenbereich wirkt im Allgemeinen trennend, das heisst vornehm zurückgezogenes Wohnen herrscht vor. Im Sommer und im Winter zeigt sich ein wesentlich unterschiedliches Strassenbild. Gartenzäune sind in der Minderheit. Sträucher aller Art säumen die Grundstücksgrenzen. Stützmauern, Umfassungsmauern mit und ohne Gartenzäune sowie Bahnschwellen kommen ebenfalls zur Anwendung. Natürlich findet man auch diverse Latten- und Maschendrahtzäune. Im Strassenbereich gibt es keine Parkplätze. Die Abwesenheit des Automobils im öffentlichen Raum fällt wohlthuend auf.



Grossvolumige Bepflanzungen, Breitenacher



Natursteinstützmauer im Streiflicht



Ohne Kletterpflanzen, Küsnachterstr. 38



Kletterpflanzen an Stützmauer, Küsnachterstr. 38

Fazit

In diesem Gebiet scheint traditionelles Bauen vorherrschend. Lohnend ist hier eine genaue Beobachtung des Orts und seiner Umgebung. Die bereits entstandenen, in einer bestimmten Zeit erstellten Häuser bilden die Rahmenbedingungen. Eine zeitweilige Öffnung der Gärten ergäbe ein abwechslungsreicheres Gesamtbild des öffentlichen Raums. Zudem wären die Erlebbarkeit der Gebäude und damit auch ihre Vergleichbarkeit besser möglich.

Die Bandbreite von Lösungen mit ihren Entstehungsgeschichten müssten künftige Bauherren inspirieren. Ein Blick auf die Nachbarparzelle, auf Haus und Garten sowie in die nähere Umgebung ist notwendig und immer lehrreich.



Grenzmarkierung Eingang zur Kernzone Max-Daetwyler-Str. 30

Bestehende Qualitäten

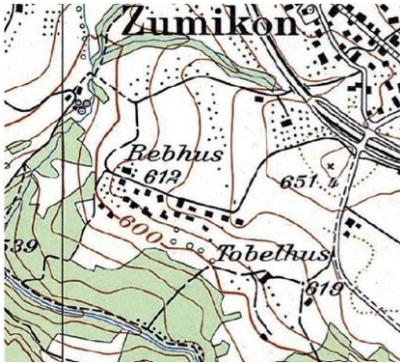
- Starke Durchgrünung
- Abwesenheit des Autos im öffentlichen Raum

Optimierungspotenzial

- Wahrung und Weiterführung der Tradition der Schägdächer (vorwiegend flachgeneigte)
- Förderung siedlungsökologischer Bepflanzung
- Ergänzungen im Bestand anstelle Ersatzneubauten

GEBIET REBHUS

GEBIETSBESCHRIEB: AUSGEWOGENE STRASSENÄRME



Landkarte 1956 - 1965

Flugbild 2013



Die bauliche Entwicklung beginnt hier in den 50er-Jahren südlich der Rebusstrasse. In den 70er-Jahren vergrössert sich das Siedlungsgebiet in Richtung Tobelhus. Nach 1980 entsteht im Gebiet Ringstrasse eine Struktur sehr individueller Einfamilienhäuser.

Das Gebiet (W2/25, W2/35 und Q35a/b) ist heute beinahe vollständig bebaut. Wenige Einzelparzellen sind noch frei. In diesem Gebiet erfolgten meist individuelle Lösungen.



Kunstobjekte und Garagenfront, Rebhusstr. 50



Wohnen in Waldnähe, Grundstr. 10

Masstäblichkeit, Volumen und Formen

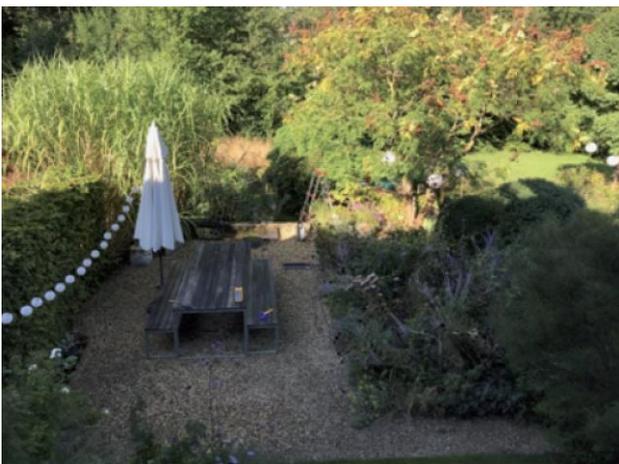
Die Masstäblichkeit richtet sich im Normalfall nach den Vorgaben der jeweiligen Zonenbestimmung mit Grenzabständen, Höhenbeschränkungen und maximaler Ausnützung. Die Parzellenstruktur ist diesbezüglich vor allem stilbildend und quartierbildprägend. Einige Liegenschaften haben noch gewisse Landreserven. Diese kommen heute nach wie vor den schönen Freiräumen und Gärten zu Gute.



Lebenszeichen vor dem Haus, Lettenstr. 13



Freiraumentwicklung, Ringstr. 10, 12, 16 / Grundstr. 10



Garten am Waldrand, Lettenstr. 13



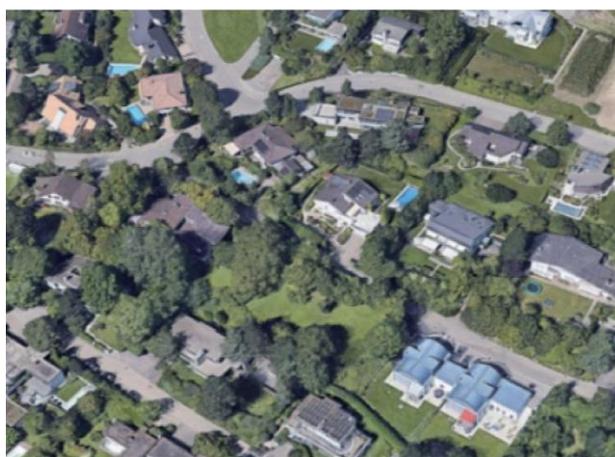
Garten versus Landreserven, Ringstr. 42

Dachgestaltung (Art. 3 BZO)

Diese könnte vielfältiger wohl kaum sein: Satteldächer, Walmdächer mit verschiedener Ziegeleindeckung, Eternit flach oder gewellt, Blech flach oder gewölbt, Satteldächer symmetrisch oder asymmetrisch, Zelt Dach, Pultdach mit Blech oder Ziegel, Giebel senkrecht oder parallel zum Hang, Flachdächer mit Kies und begrünt, Tonnendächer in Blech u.a.m. sowie Kollektoren integriert in die Dachfläche oder aufgestellt sind bereits gegeben. Das Gebiet zeichnet sich durch eine gewisse Experimentierfreudigkeit aus.



Dachaufsichten Ringstrasse Lettenstrasse



Dachaufsichten Rebbusstrasse Rossacher

Materialien und Farben

Die Materialvielfalt ist sehr gross. Verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Sichtbetonbauten, Holzbauten, Eternitverkleidungen, Stahl, Holzbauten, Mischbau in Sichtbeton oder Holz. Holzbau mit verschiedener Schalung u.a.m.



Mischbau: Begrünte Dachterrasse, Lettenstr. 16



Schlichte Kubatur: Vorgarten mit Einsicht, Rebbusstr. 35



Klassischer Sichtbeton, Tobelweg 6



Holzbauanbau mit Kollektoren, Tobelhusstr. 11



Winter, Lettenstr. 1



Änderung der Umgebung, Lettenstr. 1

Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung

Die Grenze zwischen öffentlichem Raum und privatem Garten ist sehr unterschiedlich gestaltet.

Die Trennung erfolgt beispielsweise durch: Umfassungsmauer, immergrüne Hecke (Lebensbaum, Sträucher), verschiedenste Maschendraht- und Lattenzäune, Eisenbahnschwellen, Geröllpackungen, Rasen offen, Steingarten und Hindernisse, Moorbeete, Blumenbepflanzungen, saisonale Überraschungen und anderes mehr.



Einblick in eine Spielfläche



Abstufung der Grundstücksbegrenzung – höhere Sicherheit



Gartenzugang, Ringstr. 34



Gartentor als Kunstobjekt, Rebusstr. 60



Garagenvorplatz mit Kunstobjekt, Ringstr. 38



Belagsänderung mit Bodenversiegelung, Lettenstr. 56



Belagsänderung ohne Bodenversiegelung, Rebusstr. 56



Gliederung Garageneinfahrt durch markanten Baum, Wengi 6



Vorgarten mit saisonaler Bepflanzung, Ringstr.42

Fazit

Die vorherrschende Architektur entbehrt einer einheitlichen Stilrichtung. Deshalb ist eine genaue Beobachtung des Orts und der bereits entstandenen, in einer bestimmten Zeit bewilligten Häuser, massgebend. Anhand von Überlegungen zur Entstehung und Qualität bewährter Gebäude der Nachbarschaft entsteht wieder bewährte Architektur.

Ein Hinweis zur Vielfalt der Grünanlagen ist, den saisonalen Veränderungen besondere Beachtung zu schenken und Garagenfronten können mit einer geeigneten Baumbepflanzung gegliedert werden. In diesem Gebiet haben verschiedenste nicht unbekannte Architekten ihre Handschrift hinterlassen.

Im Gebiet Ringstrasse gibt es nur zwei Grossüberbauungen: Das international bekannte "Seldwyla" im Osten und die konventionellen Mehrfamilienhäuser an der Grundstrasse.

Die kompakten individuellen niedrigen Häuser auf der einen und die duplizierten mehrgeschossigen Wohneinheiten auf der anderen Seite

zeigen eindrücklich die Bandbreite der gestalterischen Möglichkeiten in diesem Gebiet.



"Seldwyla"



Mehrfamilienhäuser, Grundstrasse und Büelweg



"Seldwyla" Strassenraum nach 50 Jahren



Sanierungsgebiet Grundstrasse

Bestehende Qualitäten

- Vielfalt der Strassenräume
- Quartier mit eigenständigem, individuellem Charakter
- Bauten bekannter Gestalter
- Grosse Objektqualitäten

Optimierungspotenzial

- Förderung siedlungsökologische Bepflanzung
- Einsichten auf die Gebäude
- Ergänzungen im Bestand

GEBIET CHAPF/HALDEN

GEBIETSBESCHREIB: PANORAMAGEBIET



Landkarte 1956 - 1965

Der Perimeter umfasst die Gebiete *Chapf* und *Halden* in Anlehnung der Namen auf der Wild Karte von 1850 (Kapf). Heute bilden beide eine aussergewöhnliche Wohnlage. Die W2-Wohnzonen liegen an einem nach Süden geneigten Hang. Das Alpenpanorama bildet hier wohl die grösste Attraktion. Nicht umsonst führt entlang dem Waldrand ein Panoramaweg. Die hauptsächliche Bautätigkeit setzte erst in den 1970er-Jahren ein und zwar nach und nach hangaufwärts. Der Wald unterstützt die komfortable Wohnlage, indem er Windschutz von Norden schafft. Auf der Siegfriedkarte sind an diesem Hang 1880 noch vereinzelt Weinberge ersichtlich, dank der geschützten Lage.

Die Bausubstanz ist wiederum sehr heterogen. Gewisse Bauten aus den 1970er-Jahren werden bereits ersetzt. Bautechnische Vorteile und vor allem grössere Möglichkeiten der Ausnützung werden ausgeschöpft.

Zur Erbauungszeit war dies nicht immer der Fall. Aussen- und Innenraum wurden gleich bedeutend behandelt. Das Gebiet hat noch erhebliche Baulandreserven. Es ist mit einer grossen Vielzahl von Pflanzenarten und Bäumen begrünt.

Die starke Durchgrünung stellt eine erhebliche Qualität des Gebiets dar. Vom öffentlichen Raum aus ist die Einzigartigkeit der Lage kaum auszumachen. Erweiterungsbauten oder Aufstockungen sind praktisch kein Thema. In diesem Gebiet ist im Grunde genommen ein weitreichender Umbau im Gange. Die Bauten werden vorwiegend unabhängig vom Typ des Vorgängerbaus ersetzt. Neue Baustrukturen entstehen, mit entsprechend mehr Wohneinheiten.



Panoramaweg

Massstäblichkeit, Volumen und Formen

Das Verhältnis zwischen der Grösse der Grundstücke und jener der Häuser ist bis ins 21. Jahrhundert ausgesprochen ländlich. Die Gebäude sind meist gemauert und mit wenig geneigten Sattel- und Walmdächern an der Tagesordnung. Eingedeckt mit Pfannenziegel ergeben sie einen speziellen Quartiercharakter. Die ausserordentliche Lage und nicht die Architektur als solche war massgebend. Das hat sich durch die Vielfalt der heutigen Möglichkeiten massiv geändert.

Das Wachstum der Bevölkerung fordert nun aber die Nachverdichtung. Die jüngeren und jüngsten Bauten folgen diesem Trend. Die Vielfalt und Eigenständigkeit, das heisst Individualität der Bauten nimmt zu. Neben kubisch sehr schlichten Villen begegnet man nun auch sehr verspielten Häusern.



Kernzone / W2 Langwisstr.27



Intensive Grenzbepflanzung, Langwisstr. 11



Ruhe in der Ansicht, Haldenstr. 1



Bewegung im Dach Rigistrasse / Haldenstr. 1

Dachgestaltung (Art. 3 BZO)

Aufgrund der Hanglage ist die Dachfläche eines Gebäudes bedeutender als anderswo. Die älteren beinahe einheitlichen Dachformen und Materialien wirken sehr zurückhaltend und diskret. Heute bietet sich ein sehr heterogenes Gesamtbild. Die verschiedensten Materialien reflektieren das Licht unterschiedlich. Tonnendächer in Blech sind diesbezüglich ungeeignet. Jeder Sonnenwinkel ergibt Reflexe. Bis heute gibt es nur wenige begrünte Flachdächer. Dachflächenfenster hangseitig angebracht, können bei Nacht an gewissen Stellen Blendungen hervorrufen.



Vom Sattel- zum Sheddach, Rigistrasse/Panoramaweg

Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung

Es fallen zwei verschiedene Raumeindrücke auf. Die wenig ausgenutzten älteren Grundstücke sind durch sehr üppigen Pflanzenwuchs abgeschirmt, während die Fassaden der neueren Bauten bedeutend mehr Strassenanteil beanspruchen. Die Strassenräume verändern sich bezüglich der Aussicht deshalb nur schwach. Eigentliche Vorgärten sind kaum auszumachen. Pflegeleichtigkeit steht im Vordergrund. Der Privatsphäre wird bei den "Altbauten" grosse Bedeutung zuge-messen.

Man findet Stützmauern und Umfassungsmauern, immergrüne Hecken und Laubhecken. Diese bieten im Sommer und Winter sehr verschiedene Eindrücke.

Sträucher aller Art und Gartenzäune jeglicher Herkunft säumen den öffentlichen Raum mehr oder weniger. Auch pflegeleichte Steingärten sind zu finden.



Raumtiefe durch stattlichen Baum, Weid 7



Steinbock, Blumenrain 2



Vorgängergebäude, Langwisstr. 28



Ersatzbau mit ergänzter Gartenmauer, Langwisstr. 28

Fazit

In diesem Gebiet spielt die Ausrichtung der Bauten eine zentrale Rolle. Die Gebäude haben eine ausgeprägte Berg- und Talseite. Der Aussichtslage entsprechend sollten auch Ausblicke aus dem öffentlichen Raum berücksichtigt werden. Einfamilienhäuser werden oft durch Gebäude mit Eigentums- oder Mietwohnungen ersetzt. Die Grenzen gegenüber dem öffentlichen Raum bilden einen bedeutenden Bereich. Die Wechselwirkung von Einblick und Durchblick verleiht einem Quartier dieser Lage seinen Charme.

Langwisstr. 11



Bestehende Qualitäten

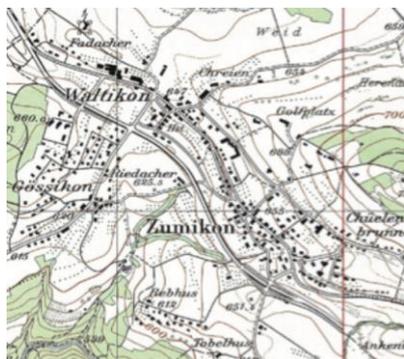
- Charaktervolle quartierbildende Einzelbauten
- Hervorragende Aussichtslage
- Abwesenheit des Autos im öffentlichen Raum

Optimierungspotenzial

- Verstärkung der Querbezüge zwischen öffentlichem und privatem Raum
- Schaffung Transparenz und Durchblick in Aussichtslagen
- Förderung siedlungsökologischer Bepflanzung

ZENTRUMSBAND/ WALTIKON-DORFZENTRUM- MAIACHER

GEBIETSBESCHRIEB: ZONENGEPRÄGT



Landkarte 1956 - 1965

Das Gebiet erstreckt sich über die ganze Länge nordöstlich der Gemeinde entlang der Autostrasse A52. Das flachere Gelände östlich und westlich der Dorfkerne Zumikon und Waltikon umfasst zwei Kernzonen, verschiedene Wohnzonen (W2/25, W2/35, W2/40, W2/60), zwei Quartierhaltungszonen (Q60 und Q40) sowie eine Gewerbezone. Entsprechend heterogen präsentieren sich hier die Siedlungsstrukturen sowie ihre architektonischen Ausformulierungen. Verschiedene grössere Siedlungen mit wiederholten Wohnblocks säumen, schallmässig abgeschirmt, die A52. Sehr unterschiedliche Volumen und Formensprachen sind hier zu finden. Die Flachdachsiedlungen an den beiden Dorfausgängen sind mit recht grossen, komfortablen Aussenräumen ausgestattet.

Flugbild 2013



Am stillgelegten ursprünglichen Dorfeingang von Zollikerberg aus befindet sich noch eine Wohnzone mit Einfamilienhäusern, anschliessend folgen Mehrfamilienhausgebiete. Auch zwischen Waltikon und dem Dorfplatz Zumikon reiht sich entlang der A52 Wohnblock an Wohnblock. Hier finden wir flach geneigte Walmdächer. Östlich des Dorfzentrums ergibt sich ein ähnliches Bild, am Dorfeingang findet man wiederum Einfamilienhäuser. Gestaltungstendenzen sind in diesem Gebiet zwangsläufig schwer auszumachen.

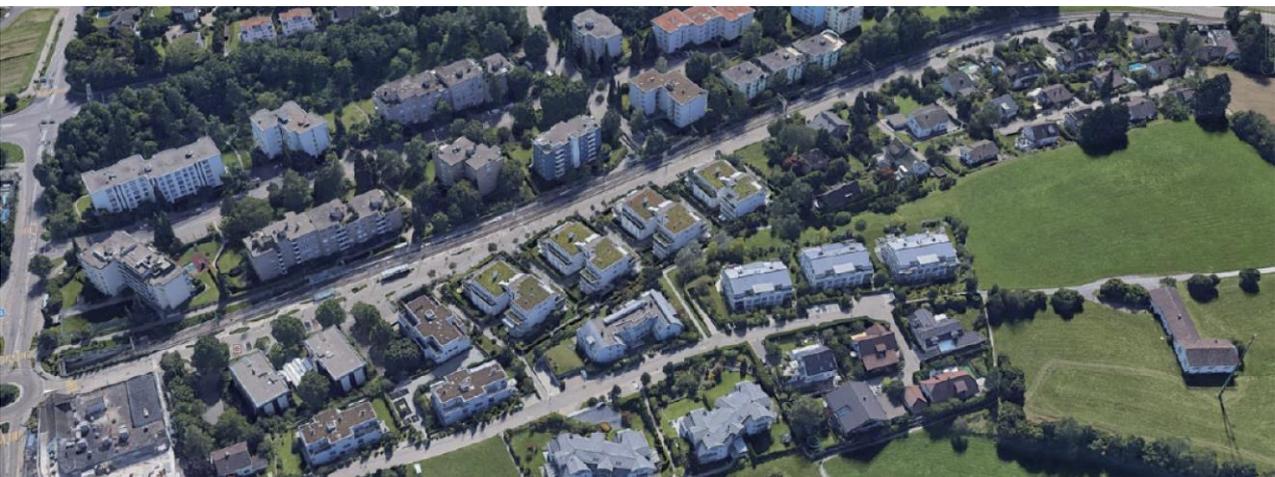
Das Gebiet Maiacher hat noch ein grosses Entwicklungspotenzial. Ausgiebige Freiflächen und Häuser mit grossem Umschwung werden nach dem Prinzip der Verdichtung nach und nach neu überbaut werden.



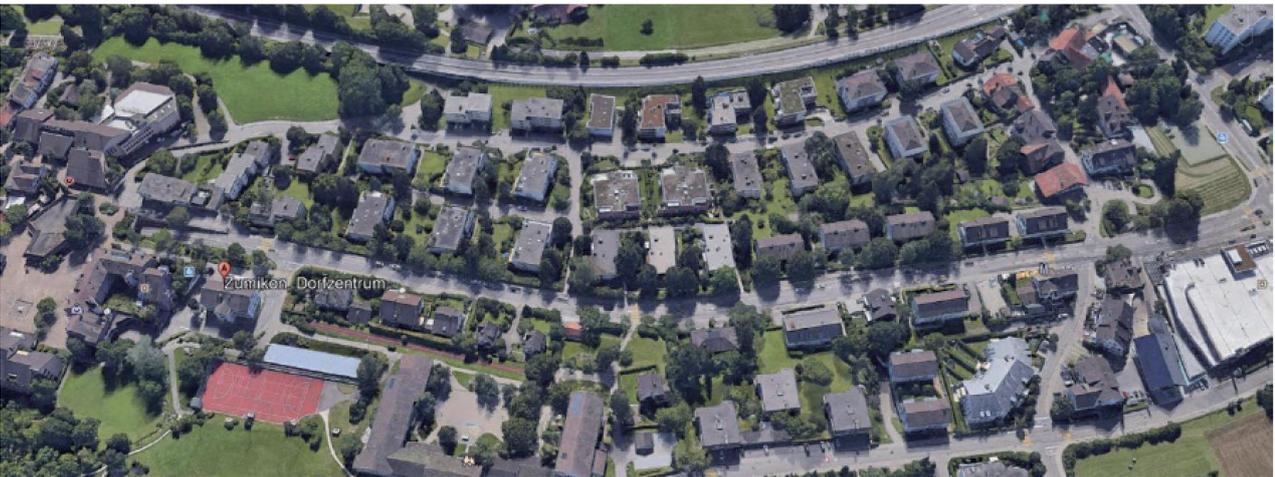
Bauzone W2/60, Dorfstr. 69



W2/25, Maiacher



Waltikon West



Dorfzentrum Waltikon Ost



Dorfzentrum Ost

Masstäblichkeit, Volumen und Formen

Die Masstäblichkeit richtet sich auch hier nach den Vorgaben der jeweiligen Zonenbestimmung mit Grenzabständen, Höhenbeschränkungen und maximaler Ausnützung. Die relativ vielen grossen Parzellen ermöglichen eine mehrfache Wiederholung von Bauten. Die jeweiligen Ausnützungen scheinen in den meisten Bereichen im Allgemeinen erschöpft. Sanierungsarbeiten stehen häufig im Vordergrund. Im Laufe der Zeit entwickelten sich die Freiräume zu angenehmen Aussenräumen. Die Wohnblocks sind durchwegs zurückhaltend in der Materialwahl. Auch in der Zentrums- und Gewerbezone wirkt sich die Beschränkung der Materialwahl positiv auf den Quartiercharakter aus.



Grundstrasse



In der Gand



Gedenkbrunnen für Hanns In der Gand, 1882–1947. Sänger und Erforscher des Schweizerischen Volks- und Soldatenliedes.



Thesenacherstrasse



Alterssiedlung, Thesenacher 50



Ankenbüel 2019



Ankenbüel

Dachgestaltung (Art. 3 BZO)

An den beiden Dorfeingängen dominieren Flachdächer. Man findet sie mit und ohne Vordach und noch selten begrünt. Hangseitig der Alten Forchstrasse und der Dorfstrasse entlang stehen Giebelhäuser im Vordergrund.

Der First der Satteldächer, Walmdächer mit verschiedenen Ziegeleindeckungen und anderen Materialien richtet sich meistens nach der Parzellenform. Asymmetrische Satteldächer und auch Zeltdächer kommen vor.

Es sind verschiedene Dachaufbauten wie verschiedene Gauben, Giebellukarnen und häufig Dachflächenfenstern sowie Dacheinschnitte vorhanden.



Dächer Zwillingshäuser Geissacher, Weizenacher



Chalet mit grossem Vordach, Vogelacher 21



Zwillingshäuser Mansardendach, Dorfstr. 33-35



Begrünung der Garagendächer, Huebstrasse

Materialien und Farben

Die Materialvielfalt ist sehr gross: verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Sichtbetonbauten, Holzbauten, Eternitverkleidungen, Chaletbau, Holzbau mit verschiedener Schalung und Brettschindeln, Aussendämmungen u.a.m. Auch bei den Dächern trifft man diverse Materialien an.



Sichtbeton Rain 2



Holz- und Riegelbau mit Kletterpflanzen Waltikon 5



Sichtbackstein, Maiacher 7



Lamellenfassade, Morgental 39



Sanierungsobjekt, In der Gand 1

Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung

Die Unterschiede innerhalb der Zonen sind beträchtlich. Bei den Mehrfamilienhaussiedlungen mit Sammelgaragen wirkt das Strassenbild aufgeräumt. Die Umgebungsgestaltung erlaubt gewisse Einsichten. Man erkennt die Fremdpflege der Grünflächen und erhält auch Einblicke in die Grünanlagen. Man begegnet sehr gepflegten Vorgärten. (Kernzone)

Umfassungsmauern sind kaum terrainbedingt, sondern dienen meistens dem Sicht- und Schallschutz. Die Grundstückstrennungen erfolgen mit: immergrünen Hecken, Laubhecken, Sträuchern aller Art (Sommer und Winterbild), verschiedensten Zäunen, Eisenbahnschwellen, Geröllpackungen und Stützmauern in verschiedenster Ausführung. Offene Rasen sind eher selten. Steingärten und Blumenbepflanzungen mit saisonalen Überraschungen sogar sehr selten. Mit pflanzlichen Akzenten im öffentlichen Raum können positive Wirkungen erzielt werden.



Vorgarten, Chreienweg 7



Kernzone Zentrum, Unterdorfstrasse 11



Blumengarten, Alte Dorfstr. 23



Inselbepflanzung als Bereicherung

Fazit

Die Bauten wirken im Allgemeinen zurückhaltender als in den anderen Gebieten. Grossvolumige Baukörper brauchen gelegentlich auch grossvoluminöse Bäume. Das wirkt sich zum Vorteil der Massstäblichkeit aus. Grössere Parzellen sind noch nicht bebaut oder stehen mit einem kleinen Einfamilienhaus mit grossem Umschwung bald einmal zur Verfügung. Es lohnt sich deshalb einen Blick auf die Siedlungen "In der Gand", im "Unterdorf", auf das "Ankenbüel" und den "Thesena-cher" zu werfen. Es zeigt sich eine beachtliche Bandbreite von Möglichkeiten. Die Vielfalt und Konzeption der jeweiligen Wohnmöglichkeiten beeinflussen die Bevölkerungsstruktur und das Wohlbefinden aller Bewohnerinnen und Bewohner.



In der Gand, Waltikon, Quartierhaltung



Grundstrasse, Unterdorfstrasse, Kirche, Kernzone



Ankenbüel mit Gartenpotenzial



Maiacher 10



Geissacher 8

Bestehende Qualitäten

- Charaktervolle quartierbildende Überbauungen
- Vielfalt in der Nutzung und deren Ausformulierung
- Zusammenspiel eigenständiger Quartiere

Optimierungspotenzial

- Verstärkung der Querbezüge zwischen öffentlichem und privatem Raum
- Förderung siedlungsökologischer Bepflanzung
- Ergänzung im Bestand



Mettelacher 6



Vordach mit Sonnenkollektoren, Schwättenmos 9

Unterstützung durch:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Liste der empfohlenen Baumarten

Deutscher Name	Gattung	Art
Feldahorn	Acer	campestre
Französischer Ahorn	Acer	monspesulanum
Spitzahorn	Acer	platanoides
Grauerle	Alnus	incana
Purpurerle	Alnus	x spaethii
Birke	Betula	pendula
Hainbuche	Carpinus	betulus
Zürgelbaum	Celtis	australis
Cornelkirsche	Cornus	mas
Baumhasel	Corylus	colurna
Hasel	Corylus	avellana
Dreilappiger Apfel	Eriolobus	trilobatus
Blumenesche	Fraxinus	ornus
Stechpalme	Ilex	aquifolium
Holzapfel	Malus	sylvestris
Mispel	Mespilus	germanica
Hopfenbuche	Ostrya	carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia	persica
Zitterpappel	Populus	tremula
Traubenkirsche	Prunus	padus
Vogelkirsche	Prunus	avium
Wildbirne	Pyrus	pyraster
Stieleiche	Quercus	robur
Ungarische Eiche	Quercus	farinetta
Zerreiche	Quercus	cerris
Saalweide	Salix	caprea
Mehlbeere	Sorbus	aria
Vogelbeere	Sorbus	aucuparia
Eibe	Taxus	baccata
Winterlinde	Tilia	cordata