



**Seeanlage Zollikon**  
Entwicklungsstudie



## Inhalt

Gebiet Zürichsee	4
Seegemeinde Zollikon	6
Seequartier Zollikon	8
Seeanlage Zollikon	12
Keystudy	16

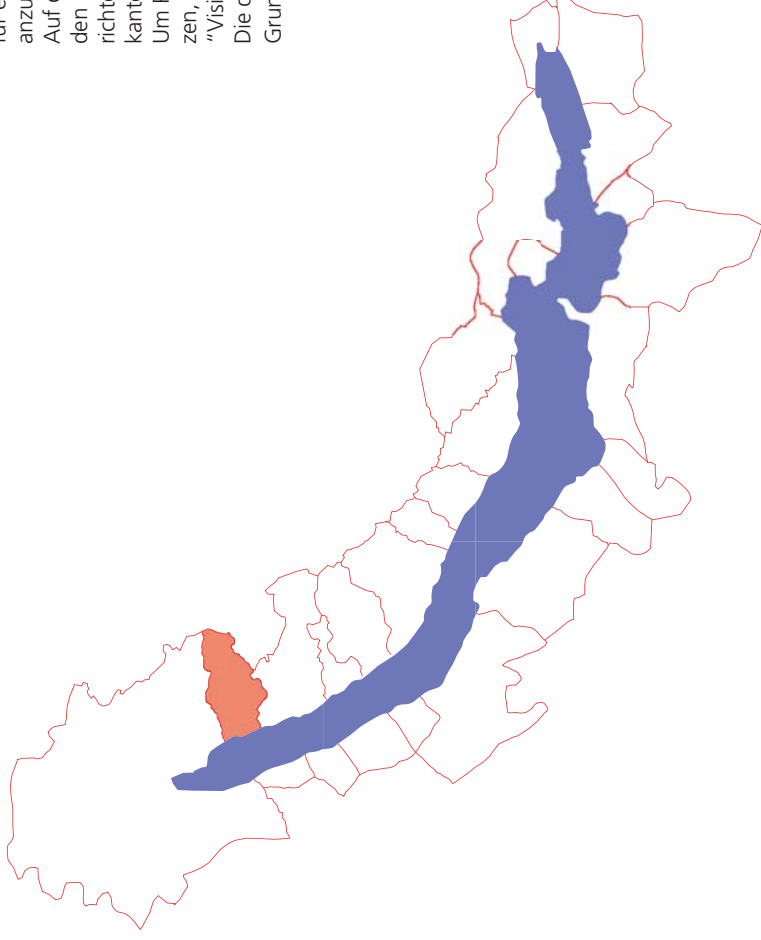
## Entwicklungsdrang und Potential am See

Zollikon ist eine von 26 Gemeinden, die direkt an den Zürichsee anstossen. Dem Landschaftsraum Zürichsee wird über die kantonalen Grenzen hinaus eine grosse Bedeutung beigemessen. Es ist für eine Gemeinde ein besonderes Privileg, direkt an den Zürichsee anzustossen.

Auf die Entwicklung und Pflege an den Schnittstellen der Gemeinden mit dem Zürichsee ist deshalb ein besonderes Augenmerk zu richten, - eine Aufgabe von nicht nur kommunalem, sondern auch kantonalem Interesse.

Um Potenziale freizulegen und Entwicklungsschwerpunkte zu setzen, hat die Stadt Zürich in diesem Sinne im März 2004 die Studie "Visionen zum Seeufer Stadt Zürich" in Auftrag gegeben.

Die darin enthaltenen Überlegungen sollen auch für Zollikon als Grundlage und legitimes Argumentarium herbeigezogen werden.





## Kernaussagen

Studie der Stadt Zürich „Visionen zum Seeufer Stadt Zürich“

Der See ist der bedeutendste Freiraum in Zürich und ein entscheidender Faktor für die Standortqualität der Stadt

Mit dem Seeufer Zürich soll visionär umgegangen werden

Das Seeufer ist ein Gebiet mit grossem Entwicklungsdrang und Potential

Der empfindliche öffentliche Raum soll behutsam gestaltet werden.

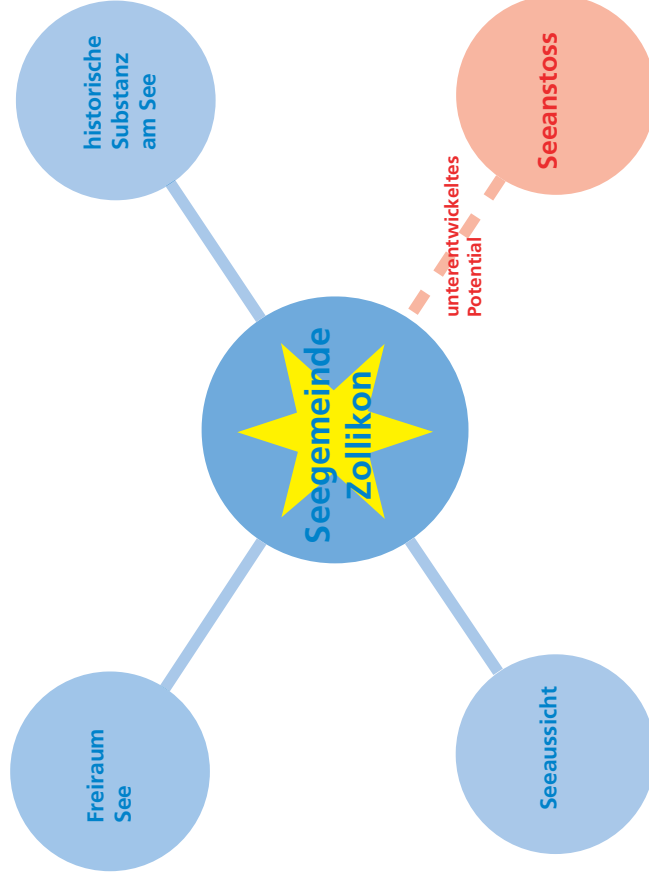
Vorhandene Qualität sollen gestärkt und daran angeknüpft werden.

Die individuellen Charakteristiken und Potenziale sollen herausgearbeitet und durch Massnahmen gestaltet werden.

Sämtliche Ufer sind künstlich und durch Aufschüttungen entstanden.

In einer umfassenden Untersuchung sind bestimmte Nutzungsschwerpunkte zu setzen.

Quelle: Visionen zum Seeufer Zürich, Konzeptstudie, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, März 2004



ca. 90 Mio. Steuereinnahmen  
dank See

## Der See als Standortfaktor für Zollikon

Durch seine prominente Lage direkt am See ist die Gemeinde Zollikon eine der beliebtesten Wohnlagen im Kanton Zürich. Wohnen in Zollikon bedeutet entspanntes Wohnen am See in unmittelbarer Nähe der pulsierenden Stadt. Es lassen sich vier Standortfaktore für Zollikon und seiner Beziehung zum See aufzählen:

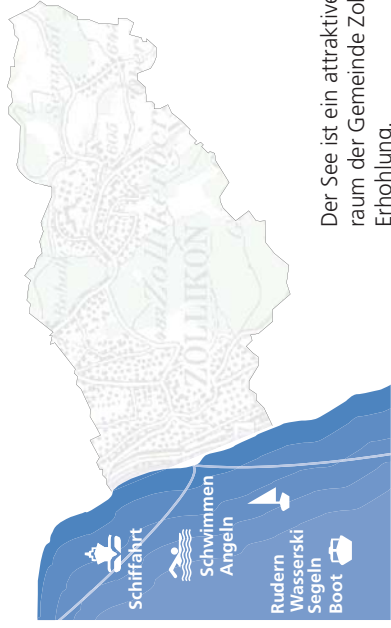
1. Der See als Freiraum für Aktivitäten und Sport
2. Die historisch gewachsene Beziehung zum See
3. Die Aussicht auf den See
4. Seeanstoss / Uferzone

**Der Seeanstoss ist einer der wichtigsten Standortfaktoren für Zollikon, da er für jedermann zugänglich ist.**

**Trotz eines grossen Potentials ist der Anstoss an den See zur Zeit unterentwickelt und verkümmert.**

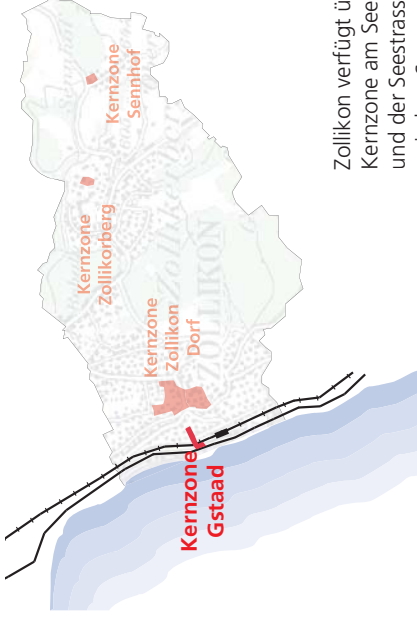
**Eine Verbesserung des Seeanstosses verschafft dem Freiraum See einen besseren Zugang und wertet die historische Substanz am See auf.**

### See als Freiraum



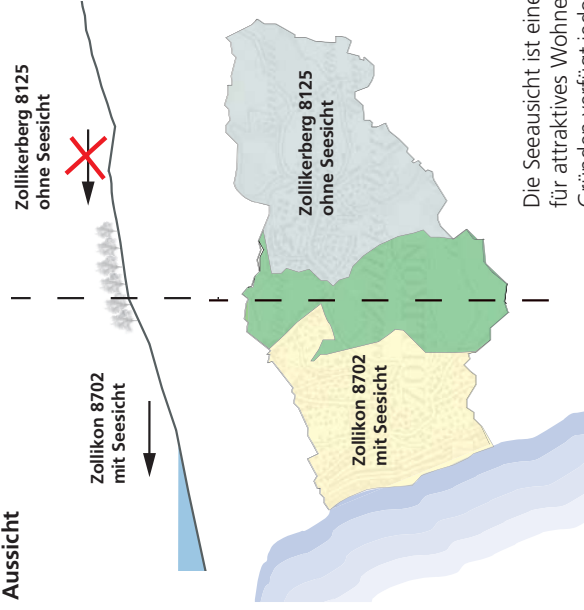
Der See ist ein attraktiver, unverbaubarer Freiraum der Gemeinde Zollikon für Aktivitäten und Erholung.

### historische Beziehung zum See



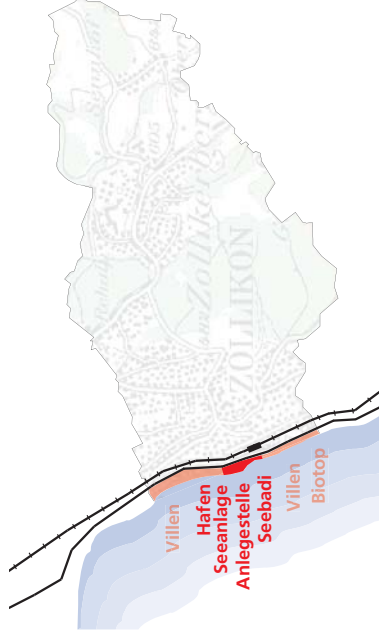
Zollikon verfügt über eine historisch gewachsene Kernzone am See. Durch die Zäsur der Eisenbahn und der Seestrasse ist der historische Bezug zwischen See und Quartierstruktur beinahe vollständig verschwunden.

### Aussicht



Die Seesaussicht ist einer der wichtigsten Faktoren für attraktives Wohnen. Aus topografischen Gründen verfügt jedoch nur die Hälfte der Gemeinde (8702) über Seesicht. Umso wichtiger ist die Zugänglichkeit des Seeraumes für die ganze Gemeinde.

### Seeanstoss



Der Uferbereich wird durch die Eisenbahn und die stark befahrene Seestrasse vom Rest der Gemeinde abgetrennt und ist daher verkümmert. Eine Aufwertung des Seestosses und eine besserer Zugänglichkeit des Ufers ist nötig, um der ganzen Gemeinde einen Zugang zum See zu ermöglichen.



## Seequartier

Ein Seequartier ist zur Zeit beinahe inexistent, da ihm übergeordnete Strukturen zur Vernetzung, sowie erkenntnis- und identifikationsstiftende Merkmale fehlen. Das Gebiet gliedert sich heute in drei Zonen, die kaum miteinander kommunizieren:

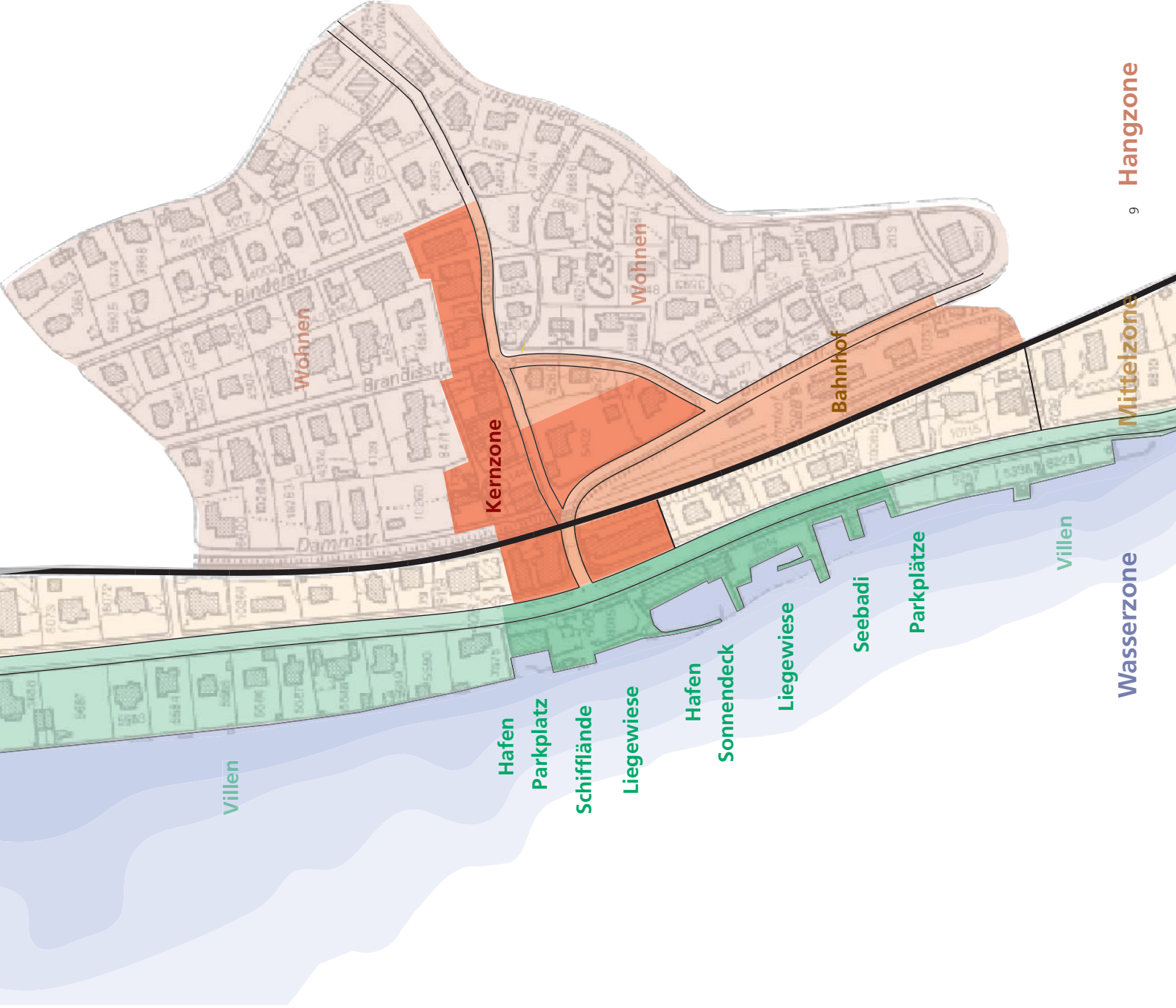
**Die Wasserzone** zwischen Uferlinie und Seestrasse mit dem Hauptanteil an Grünzonen zur privaten Nutzung durch Villen mit homogener Struktur.

**Die Mittelzone** zwischen Seestrasse und Bahnlinie mit privater Gewerbe- und Wohnnutzung, eine heterogene Struktur

**Die Hangzone** östlich der Bahnlinien mit privater Wohnnutzung in einheitlich lockerer Bebauungsstruktur.

Die Förderung eines schlüssig lesbaren, kommunikativen Seequartiers im Sinne eines Entwicklungsschwerpunktes kann einerseits strukturell andererseits auch programmatisch erfolgen. Strukturell im Sinne einer Klärung und Vernetzung der einzelnen Zonen, programmatisch im Sinne einer Verdichtung, der Schaffung neuer Attraktoren sowie der vielfältigeren Nutzung bestehender Infrastrukturen. (Beispiel: Ein Seekino in der Seebadi mit Verpflegungsmöglichkeit, Anreise per Zug oder Schiff).





## Infrastrukturen Seequartier:

vorhanden:	fehlend:
<b>Öffentlich</b> Schiffplände Parkanlage Kunst Bahnhof	Verpflegung Kultur (Bsp. Theater) Events (Bsp. Mehrzwecksaal) Zugang Wasser
<b>Halböffentlich</b> Seebadi Hafen	Einkaufsmöglichkeiten Unterhaltungsgewerbe
<b>Privat</b> Gewerbe & Wohnen Parkplätze	

## Vergleich der Programmdichte

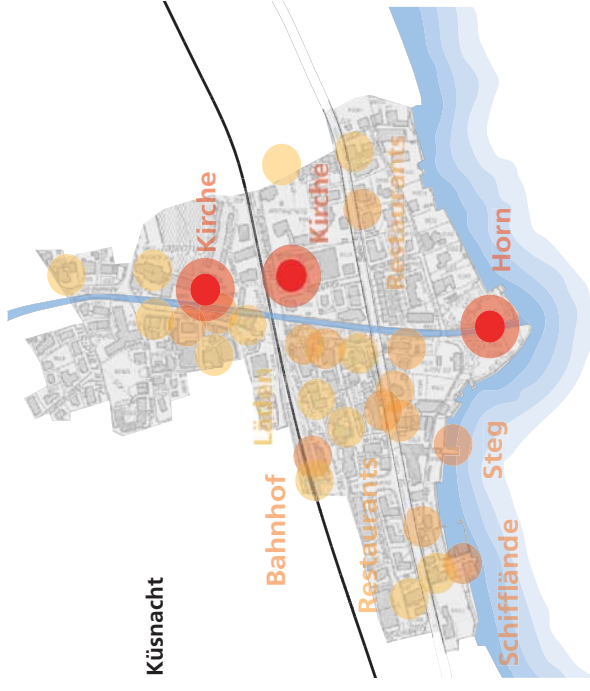
Das Seequartier Zollikon weist weder eine angemessene Programmdichte, noch eine eine Überlagerung der Programme auf. Dies führt dazu, dass dem Seequartier ein attraktiver, öffentlich nutzbarer Raum mit Ausstrahlung mangelt. Es fehlt an quartiersbildenden Kräften zur Stiftung einer Identität. Zukünftige Entwicklungsmaßnahmen des Seequartiers müssen diesen Umständen Rechnung tragen. Das Identitäts- und Programmpotential der Seebadi muss eingebunden werden.

Zollikon



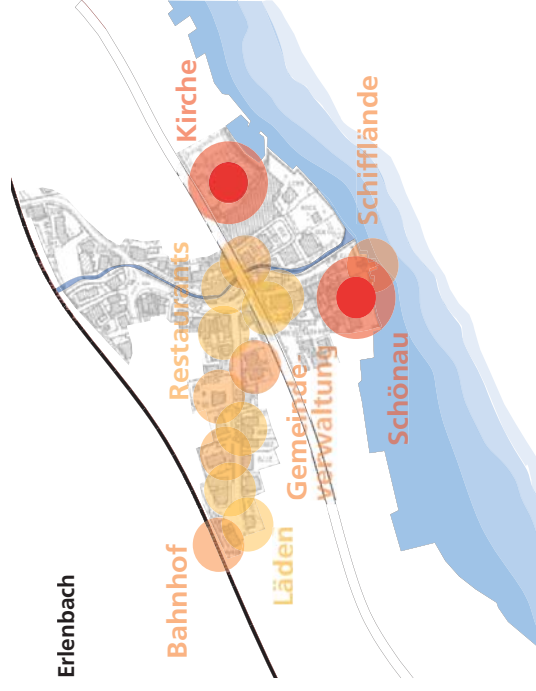
Keine Programmdichte, Keine Programmüberlagerung

Küsnacht



Hohe Programmdichte, Grosse Programmüberlagerung

Erlenbach



Hohe Programmdichte, Grosse Programmüberlagerung

## Vergleich der räumlichen Beziehung

Die räumliche Tiefenbeziehung des Seequartiers zum See wurde durch die Zäsur der Seestrasse und der Bahnlinie stark geschwächt und in Folge nicht mehr ausreichend gepflegt. Obwohl Zollikon über einen langen zusammenhängenden Uferstreifen für öffentliche und halböffentliche Nutzungen verfügt, wird durch die fragmenthafte Struktur des Uferstreifens die Längsbeziehung zum See stark gestört.

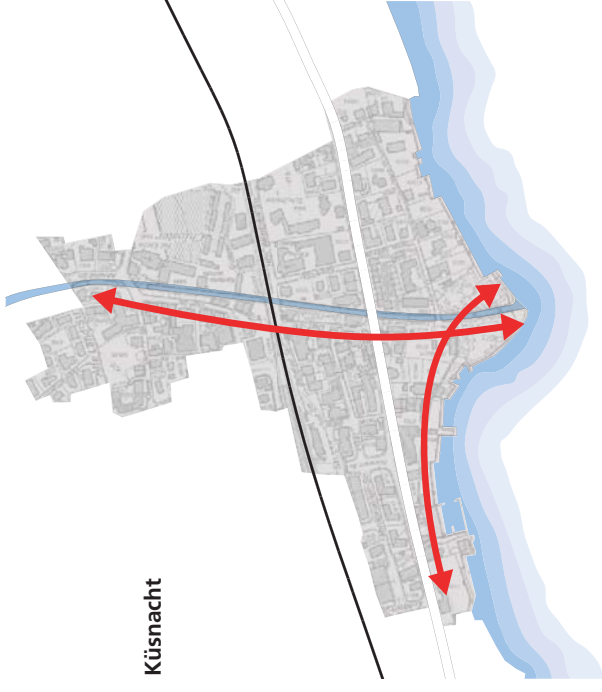
Da die Massnahmen zur Anbindung der Uferzone an das Seequartier vorwiegend privatrechtlicher Natur sind und nur langsam und schwierig greifen, sollte auf die Herstellung eines Längsbezuges zum See besonders Wert gelegt werden. Das Einbinden der Seebadi in eine umfassende Seeanlage und die Nutzung dessen räumlichen Potentials muss untersucht werden

**Zollikon**



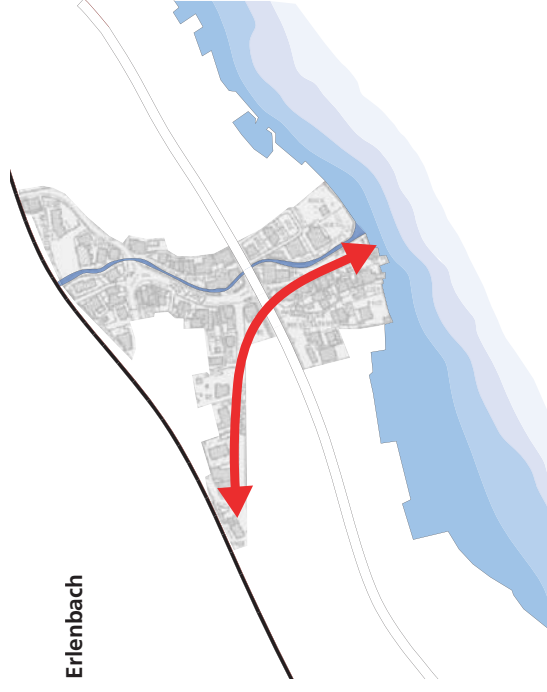
**keine Tiefenbeziehung zum Dorf, keine Längsbeziehung zum See**

**Küsnacht**



**Starke Tiefenbeziehung zum Dorf, starke Längsbeziehung zum See**

**Erlenbach**

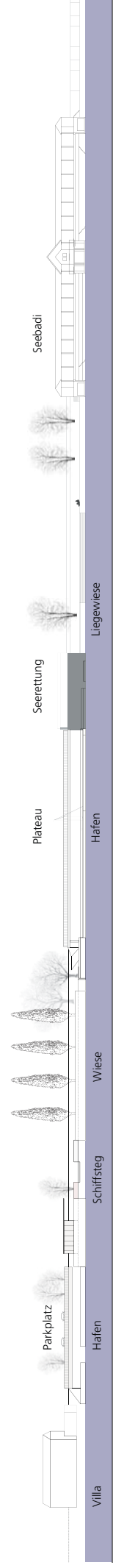


**Starke Tiefenbeziehung zum Dorf, keine Längsbeziehung zum See**

# Seeanlage Zollikon



Grundriss Seeanlage



Ansicht Seeanlage



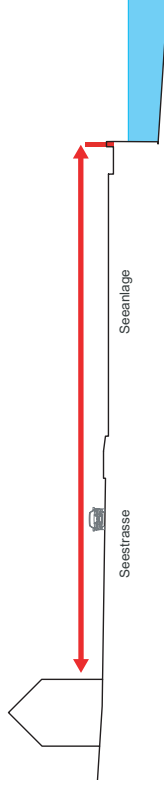




## Vergleich der Topografie

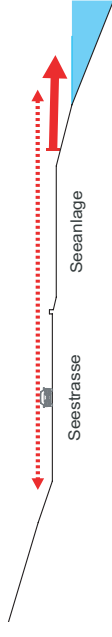
Die Seeanlage Zollikon hebt sich topographisch kaum von der umliegenden Situation ab (im Gegensatz zur Seebadi), obwohl sie typologisch differenziert auf die Situation reagieren sollte. Es fehlt der Anlage an einer markanten Trennung zum Strassenraum und einem subtilen Übergang zum Wasser. Zukünftige Entwicklungsmaßnahmen sollen einer eigenständigen Topographie der Seeanlage Rechnung tragen.

Zollikon



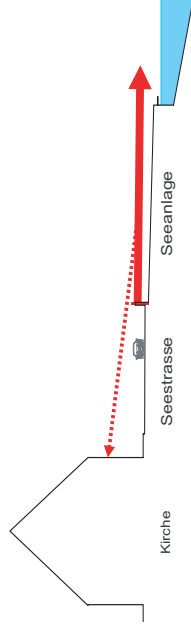
**Keine „Rückendeckung“ zur Seestrasse. Kein Zugang zum See**

Herrliberg



**Keine „Rückendeckung“ zur Seestrasse, Zugang zum See**

Meilen

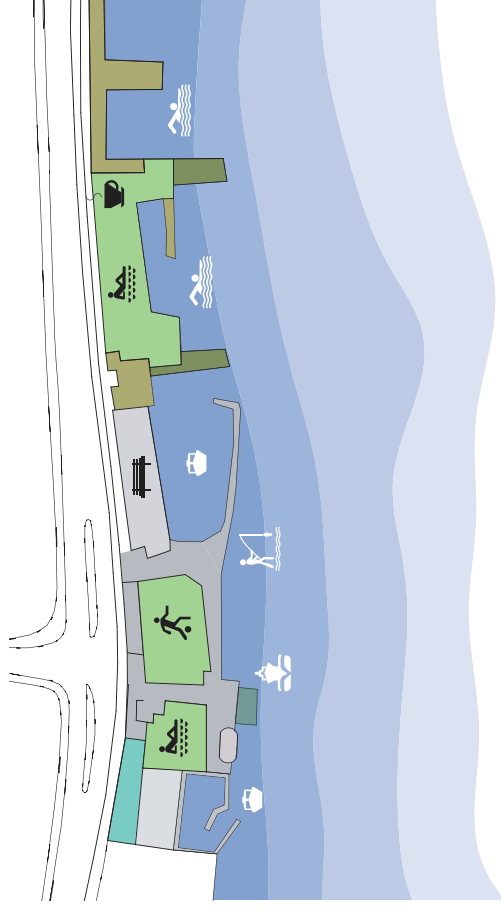


**„Rückendeckung“ zur Seestrasse, Zugang zum See**

## Vergleich der Texturen und Programme

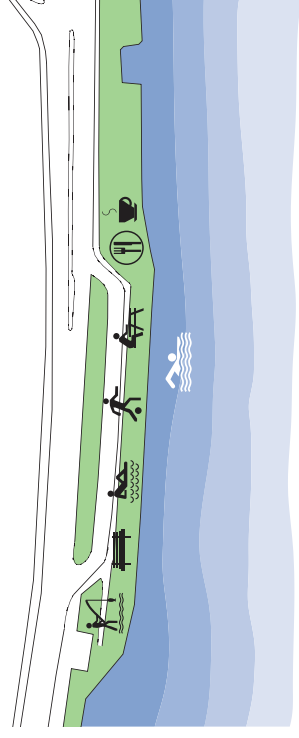
Die Seeanlage Zollikon bietet Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Die Räume sind in Zonen nebeneinander angeordnet und überlagern sich kaum. Zusätzlich sind einige Angebote nur bedingt öffentlich zugänglich. Die mangelhafte Anbindung und Vernetzung der einzelnen Kompartimente verunmöglicht einen multifunktionalen Ort und hemmt damit auch Synergie- und Austauschpotentiale. Die fragmentierten Texturen erschweren ein Ineinandergreifen der Programme und hindert eine Lesbarkeit einer Gesamtanlage.

Zollikon



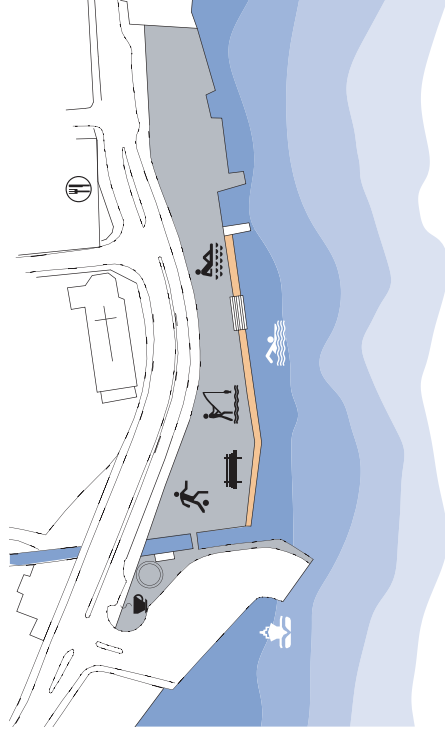
Texturfragmente, Programmkompartimente

Herrliberg



homogenisierte Textur, Programmteppich

Meilen



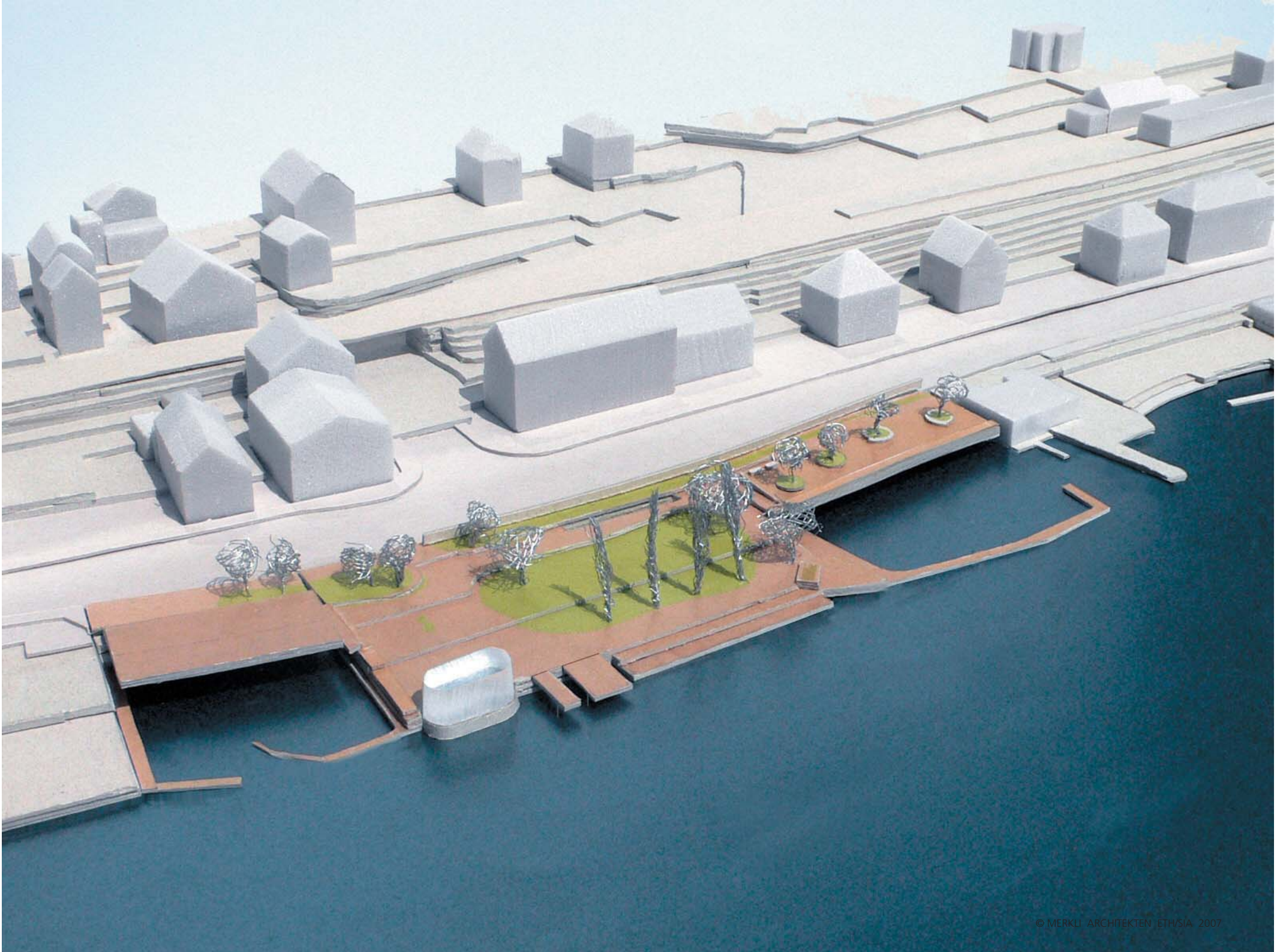
homogenisierte Textur, Programmteppich



## Etappe 1 - Sofortmassnahme

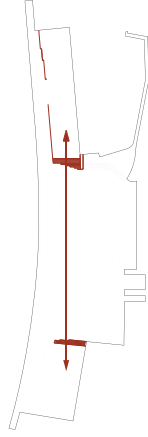
Die Sofortmassnahme leitet die Klärung und Definition des Territoriums der Seeanlage ein und frischt diese auf. Das Territorium der Seeanlage wird einerseits durch klare Grenzen lesbar gemacht, andererseits wird die ungenügend strukturelle Verknüpfung innerhalb der Anlage massgeblich verbessert. Die Textur der Anlage soll im Sinne eines „Make-Ups“ aufgefrischt werden und eine neue Lesbarkeit eröffnen. Die in Einzelteile zerfallene bestehende Seeanlage wird auf eine neue Gesamtanlage hin konzipiert.





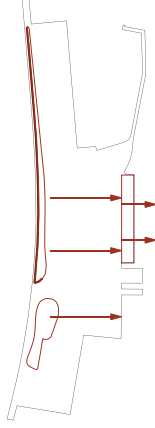


Grundriss Seeanlage



### strukturelle Verbindung

Die Einzelteile der bestehenden Seeanlage werden durch neue Treppenanlagen strukturell miteinander verknüpft, die mangelhaften inneren Übergänge, Verbindungen und Bezüge werden verbessert. Eine Gesamtanlage wird räumlich erlebbar gemacht.



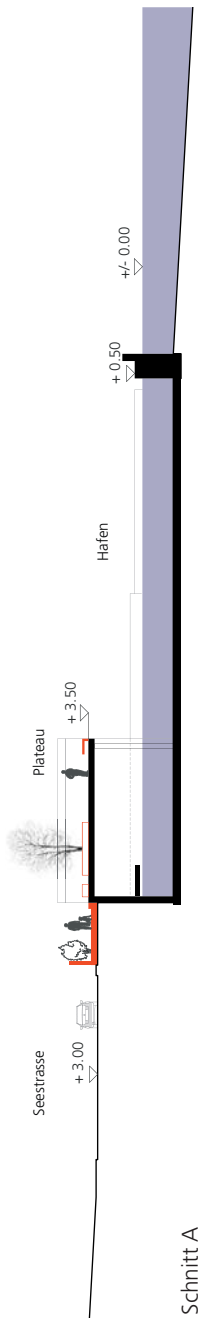
### Grenzen und Übergänge

Die Aussengrenzen der Seeanlage werden differenziert zur Schaffung eines klaren Territoriums modifiziert. Die Anlage wird durch eine Mauer und einer Grünzone von der Seestrasse abgetrennt, jedoch durch einen Zugang zum Wasser angebunden. Das Trottoir wird durch eine neue Wegführung in die Gesamtanlage integriert.

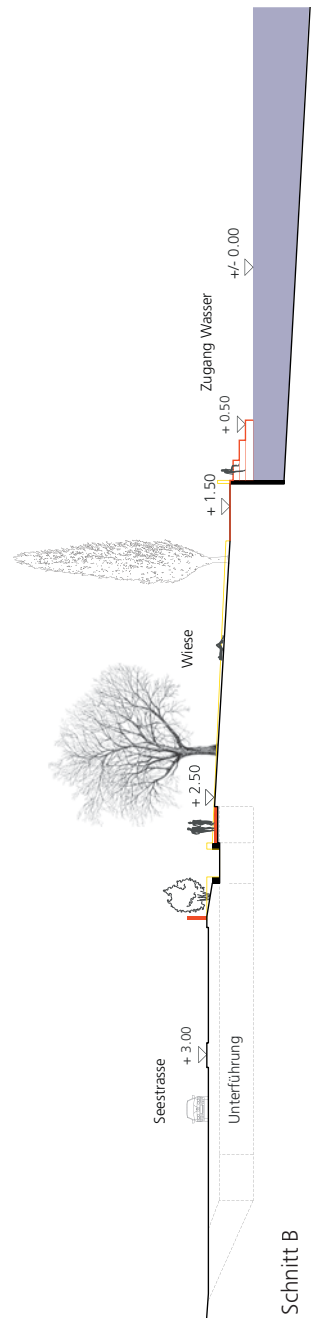


### „Make Up“

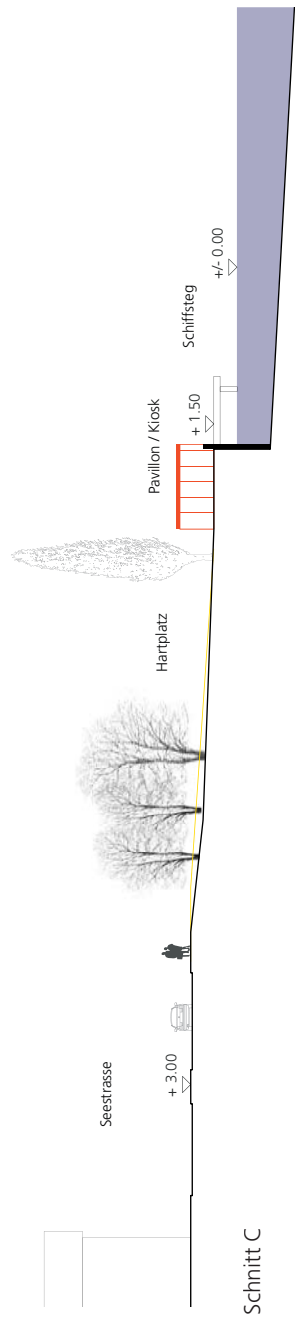
Die Texturen der Anlage werden aufgefrischt und die Lesbarkeit vereinfacht: Durch die Umfunktionierung des Wartepavillons in einen Kiosk wird dem Grundbedürfnis an Verpflegung an einem öffentlichen, stationären Raum Rechnung getragen.



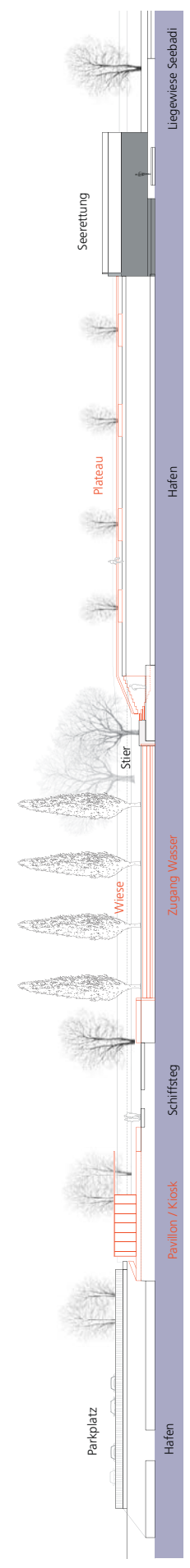
Schnitt A



Schnitt B

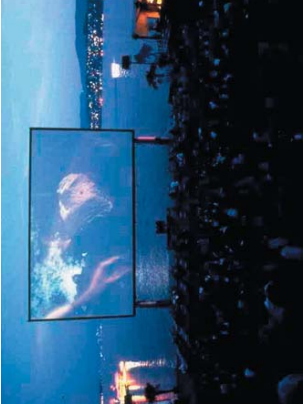


Schnitt C



Ansicht D



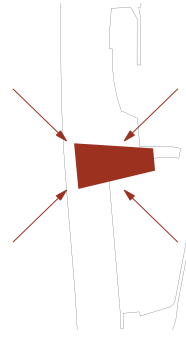
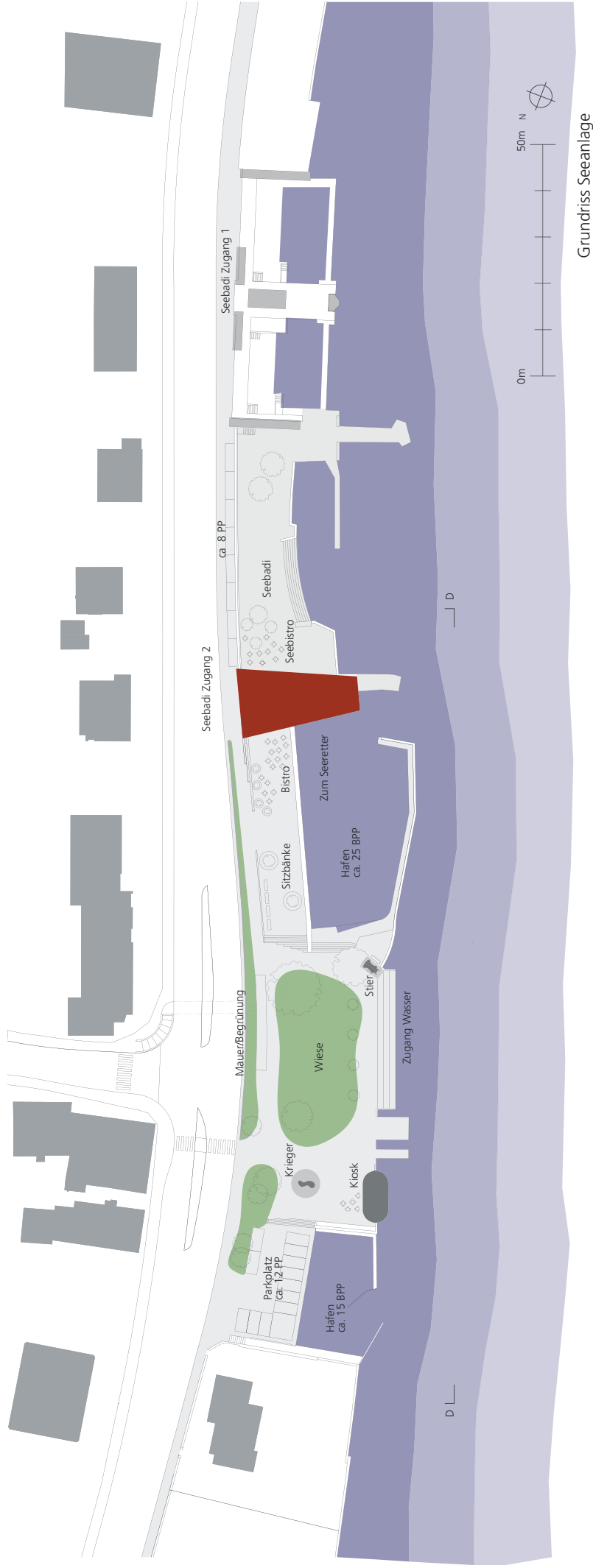


## Etappe 2: Identifikation / Programme

Die zweite Ausbaustufe schafft ein zur Zeit noch fehlendes identifikationsstiftendes Merkmal am See von Zollikon und steigert das Potential der Seeanlage indem die Infrastruktur zur Nutzung durch einen kräftigen Neubau der bestehenden Seerettungsanlage ausgebaut wird.

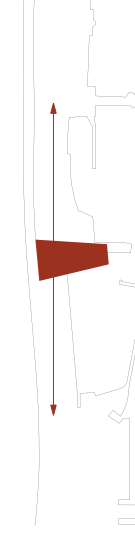
Das neue Gebäude schafft durch seine Position zwischen der halb öffentlichen Seebadi und der öffentlich zugänglichen Seeanlage Handlungsspielräume für die Zukunft, da es neben einer Nutzungserweiterung auch als Steuerungseinheit betrieblicher Abläufe zwischen der sehr belebten Seebadi und der Seeanlage funktioniert.





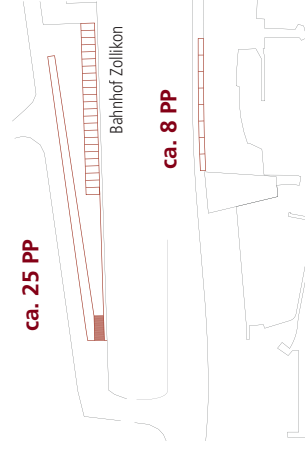
## Identifikation

Ein kräftiger Neubau der bestehenden Seerettungsanlage verleiht Zollikon ein prägnantes Gesicht am Zürichsee - eine angemessene Haltung der stadt-nächsten Gemeinde am See.



## Steigerung des Nutzungspotentials

Durch das neu eingeführte Programm (Restaurant, Mehrzweckhalle, Seerettung) kann die Seeanlage saisonal unabhängig und vielseitig genutzt werden. Der Neubau verbindet die Seeanlage mit der Seebadi zu einer grossen Gesamtanlage



ca. 25 PP

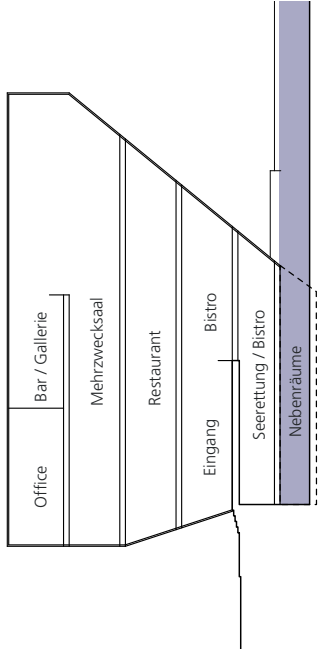
ca. 8 PP

Bahnhof Zollikon

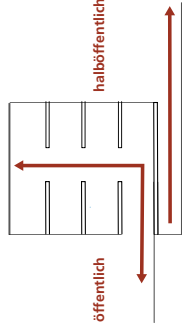
## Grundriss Seeanlage

## neue Parkplätze

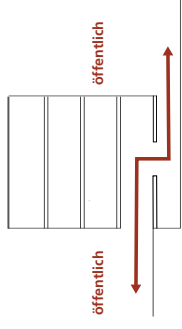
# Nutzung:



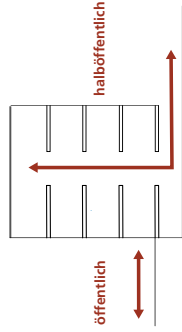
Das neue Gebäude verbindet die Seeanlage mit der Seebadi programmatisch und durch allseitige Zugänge. Vom erweiterten Nutzungsangebot können beide Seiten profitieren. Die Schnittstelle funktioniert als eine Art betriebliche Umschalteneinheit und lässt verschiedenartige Nutzungsszenarien zu.



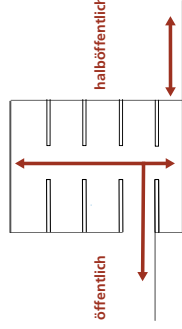
Normalbetrieb:  
Restaurant und Seebadi



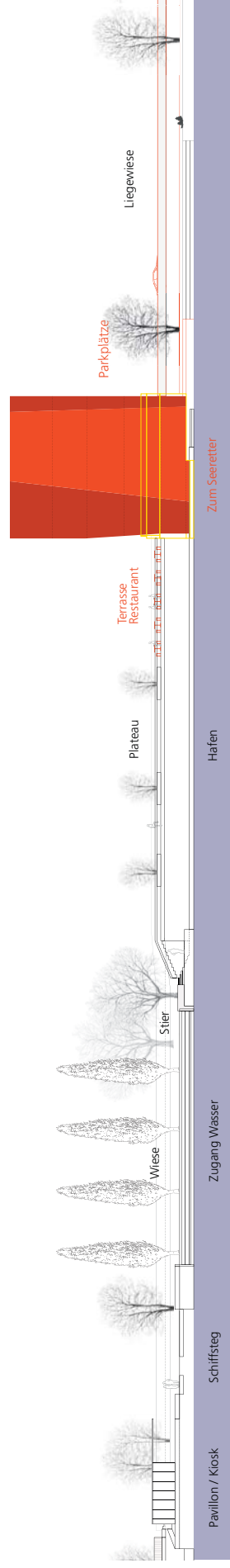
öffentlicher Event  
z.Bsp. Openair Kino am See



privater Event:  
z.Bsp. geschlossene Gesellschaft

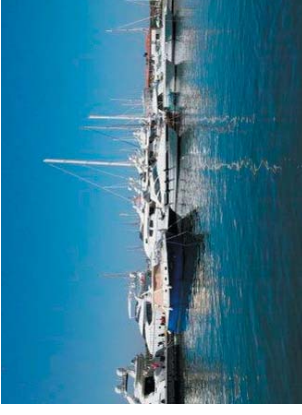
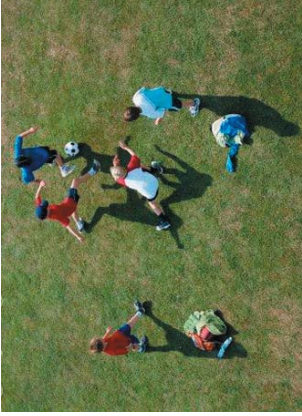


halbprivater Event:  
z.Bsp. Versammlung/Ausstellung



Anicht D





### **Etappe 3: Gesamtanlage**

Durch die Neuorganisation der Seeanlage wird die bestehende Kleinteiligkeit beseitigt und zu einer grosszügigen, schlüssigen Anlage zusammengefasst.

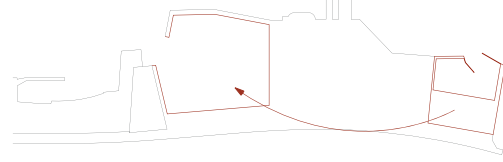
Die Gesamtanlage steigert die räumliche Attraktivität der Gemeinde zum See und trägt zum nachhaltigen Umgang mit der Uferzone bei.





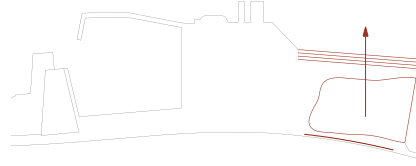
### Hafenanlage

Die bestehenden Plateaus werden abgerissen und die zwei Häfen zu einem grossen, effizienten Hafen zusammengefasst. Der neue Hafen bildet zusammen mit dem Gebäude einen wichtigen, zentralen Ort der Seeanlage.



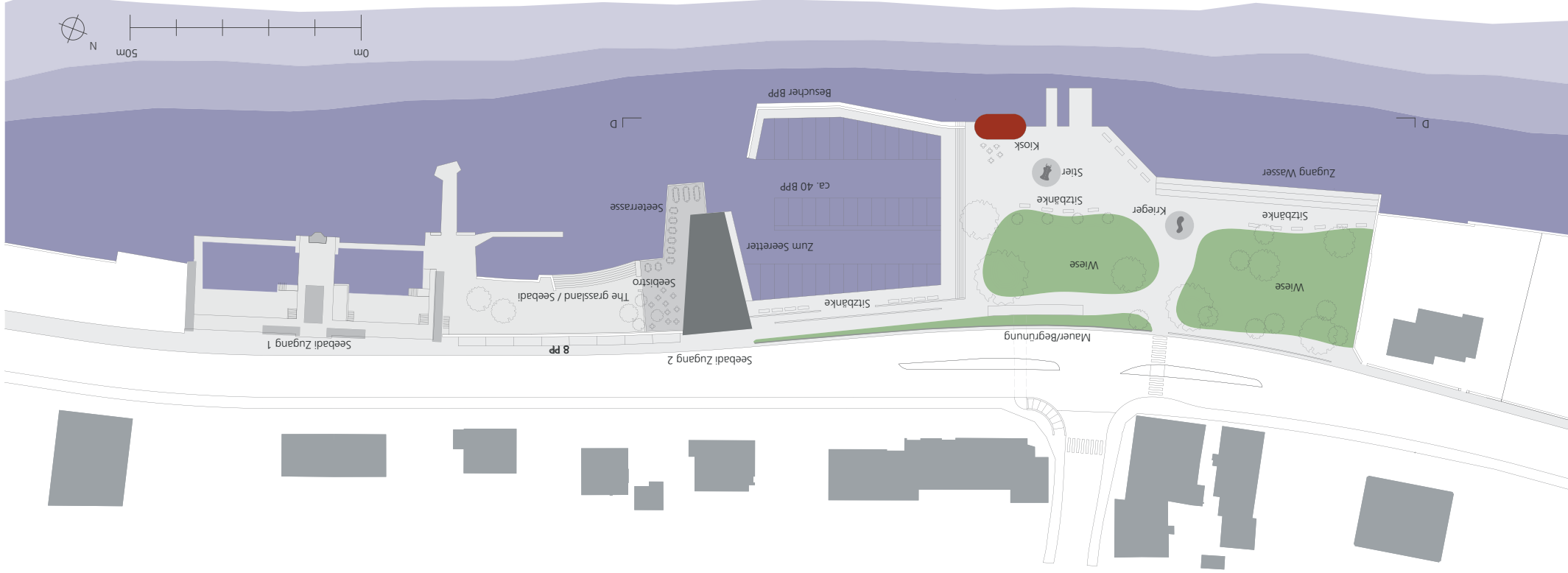
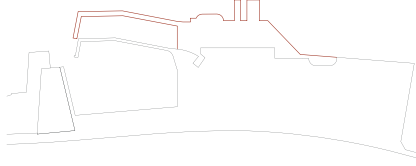
### Zugang Wasser / Wiese

Durch die Umorganisation der Hafenanlagen entsteht Raum für eine grosszügige Grünanlage mit breitem Zugang zum Wasser.



### Aufschtützung

Durch eine neue Aufschtützung wird die Seeanlage den neuen Bedürfnissen angepasst und vergrössert. Sie profiliert die Seeanlage und markiert die Anlegestelle der Schiffe.







## Beurteilung

Um flexibel auf politische Hürden und finanzielle Engpässe zu reagieren, wurde die Keystudy in drei Etappen gegliedert. Es scheint uns jedoch sehr wichtig, dass die Gemeinde ein langfristiges Ziel in Richtung der dritten Ausbaustufe anstrebt, da erst diese zu einer definitiven Klärung der räumlichen Situation und damit zur befriedigender Nutzung der wertvollen Gemeinderessourcen beiträgt.