

# «Schönstes Haus der Welt»

Spätmittelalterliches Gemäuer, Wohnort von Gelehrten, Treffpunkt internationaler Prominenz: die bewegte Geschichte von Zollikons ältester Liegenschaft, die nun zu kaufen ist.

Mark van Huissing



«Niedriger Gestaltungsspielraum, dafür hohe Kosten»: Hinter Züenen 8 in Zollikon bei Zürich.

Die Eidgenossen besiegten ein habsburgisches Heer in der Schlacht bei Sempach, Jeanne d'Arc verhalf französischen Truppen in Orléans zum Sieg über die Engländer, in Zürich wurde Bürgermeister Hans Waldmann hingerichtet, und Kolumbus unternahm seine erste Reise nach Amerika. Es war viel los in Europa, als das alte Haus von Zollikon neu war.

## Drei Namen ragen heraus

Ein Jahrhundert, die Ereignisse passierten zwischen 1386 und 1492, ist eine lange Zeit, um die Anfänge eines Gebäudes festzumachen. Doch präziser geht es nicht. Im späten Mittelalter bestand die Hinter Züenen 8 wahrscheinlich erst aus einem Wohnturm, über dem heutigen Eingang steht 1485; worauf sich die Jahreszahl bezieht, ist nicht bekannt. Dennoch: «In der Tat dürfte es heute das älteste Haus Zollikons

sein», schreibt Adrian Michael in seinem Buch «Hinter Züenen 8 – Die Geschichte eines Hauses und seiner Bewohner».

Rund 600 Jahre später, Ende November 2025, räumten Martin Kalff und seine Frau Sabine Hayoz Kalff die Liegenschaft; Martin hatte es 1950 mit seiner Mutter bezogen. «Seit meinem fünften Lebensjahr wohnte ich in diesem Haus mit seinen dicken Mauern. Als Kind dachte ich, es sei das schönste Haus der Welt», sagt er.

Wieso verlässt einer einen solchen Ort? Die Antwort ist eine Geschichte von häufigen Besitzerwechseln, hohen Kosten und Auflagen. Aber auch eine Geschichte von Geistesgrößen, musischen Menschen, heilenden Handlungen sowie Seiner Heiligkeit. Nur eines ist die Geschichte

des Hauses nicht: ein ruhiger Fluss, der träge durch die Zeit fließt.

Drei Namen ragen aus der Besitzerfolge des Gemäuers, gelegen an der Zürcher Goldküste in Zollikons Hinterdorf (und 450 Meter entfernt von der *Weltwoche*-Redaktion), mit dreissig Einträgen heraus: das Geschlecht der Kienast, die Künstlerdynastie Welti sowie die Familie Kalff. «Die Kienast sind die älteste urkundlich fassbare Familie Zollikons, das Haus war über 200 Jahre [von 1666 bis 1879] in ihrem Besitz», steht in Adrian Michaels Buch. Sie waren Landwirte, Schifferleute und Söldner, es gab einen Sigrist, zudem Abenteurer, Sonderlinge, Bettler, Gemeinderäte, Schulpfleger sowie Wachtmeister – «Licht und Schatten lagen eng beisammen» (Michael). Der Porträt- und Landschaftsmaler Welti kaufte die Liegenschaft 1903 für 25 500 Franken, zu dieser Zeit war darin eine Schenke, in der es hoch zu- und hergegangen sei.

## Es ist ja nur Geld

Dora Kalff-Gattiker, geboren 1904 in Richterswil auf der gegenüberliegenden Seite des Zürichsees als Tochter einer gutbürgerlichen Textilfabrikantenfamilie, war 1939 mit ihrem älteren Sohn, dem neugeborenen Peter, von den Niederlanden in die Schweiz zurückgekehrt. Nachdem sie ihren Ehemann, den niederländischen Bankier Leopold Kalff, verlassen hatte und kurz bevor die deutsche Wehrmacht das Land überfiel. Sie lernte den Zürcher Juristen Peter Schneider kennen, den Vater ihres zweiten Sohns Martin. Und dann freundete sie sich mit einer Tochter von Carl Gustav Jung an. Jung persönlich riet ihr, sich in analytischer Psychologie ausbilden zu lassen. 1949 begann sie das Studium an seinem frischgegründeten Küsnachter Institut.

Was ihr fehlte – sie war mit den beiden Buben auf sich gestellt –, war ein passendes Zu-



Sandkästen statt Gucci: Dora Kalff.

hause. Sie hatte genaue Vorstellungen: Es sollte eine lange, von Reben bewachsene Fensterfront haben sowie im Garten einen Springbrunnen und eine Marienfigur. «Ein Spaziergang durch Zollikon führte sie zu einem von Reben überwachsenen Haus mit grosser Fensterfront nach Süden und, in einer Nische als Halbr relief, eine Maria mit Kind – Dora Kalff wusste, das wird mein Haus» (Michael).

Der Haken: Kunstmaler Welti wollte nicht verkaufen. Doch mit Hartnäckigkeit und Überzeugungskraft brachte ihn die Psychologin dazu. 1950 wechselte die Hinter Zünen 8 die Hand für 160 000 Franken, den Preis zahlte Kalff aus ihrem Erbanteil vom Verkauf der väterlichen Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 39 in Zürich. Heute findet man dort die Modemarke Gucci. Den Verantwortlichen soll es vor drei Jahren fünf Millionen wert ge-

*Nur eines ist die Geschichte des Hauses nicht: ein ruhiger Fluss, der träge durch die Zeit fliesst.*

wesen sein, ihre Boutique zu öffnen. Damit wir uns richtig verstehen: Sie zahlten nicht fünf Millionen für einen Hausteil, sondern für die Übernahme des laufenden Mietvertrags. Mit dem späten Erkenntnisgewinn ist der Eindruck zulässig, die Erben (Dora hatte drei Geschwister) hätten nicht geschickt verhandelt oder zu früh verkauft. Doch Dora Kalff ging es nie bloss um Geld, erst recht nicht in diesem Fall.

Sie hatte ihr neues altes Haus als geeignet für die Behandlung von Patienten erkannt – sie arbeitete mit der sogenannten World Technique, die sie bei Margaret Lowenfeld am Londoner Institute for Child Psychology (ICP) studiert hatte. In der Folge entwickelte sie daraus die Sandspieltherapie; dabei bauen Kinder aus kleinen Figuren in Sandkästen ihre Welten, die Therapie schaffe einen unmittelbaren Zugang zu den tiefen Schichten der Psyche.

### Dalai Lama zu Besuch

Doras jüngerer Sohn Martin folgte dem Weg der Mutter, er studierte Theologie in Zürich und in New York Religionswissenschaften, zur Hauptsache Buddhismus. Bei der internationalen Gesellschaft für Sandspieltherapie – Gründerin: Dora Kalff – sowie am C.-G.-Jung-Institut bildete er sich zum Sandspieltherapeuten weiter (wir sind miteinander bekannt). Wie vor ihm die Mutter hält er Verbindung zu tibetischen Mönchen sowie Lehrern; Mitte der 1970er Jahre gründete Dora Kalff ein Lehr- und Religionszentrum in ihrem Haus. Neben Würdenträgern – im Sommer 1979 war der 14. Dalai Lama zu



*Schichten der Psyche:*  
Carl Gustav Jung.

Besuch – verkehrten auch Wissenschaftler und Künstler in dem Salon im Zolliker Hinterdorf, darunter Jung, der Schriftsteller Max Frisch, Physiker und Nobelpreisträger Wolfgang Pauli, Geigenvirtuose Yehudi Menuhin, Komponist Paul Hindemith (er und seine Frau blieben Monate).

Soiréen zum gepflegten Gedankenaustausch mit hochkulturellen Darbietungen sind das eine, der Hausbesitzeralltag voll von mühseligem und

kostspieligem Gebäudeunterhalt das andere. «Meine Mutter hatte eine glückliche Hand beim Finden von Sponsoren», sagt Martin Kalff. Üppig war das Leben in der Hinter Zünen dennoch nur im geistigen Sinn – «wir teilten das Haus mit Mäusen, und die Heizung oder sanitären Anlagen entsprachen nicht den gängigen Standards». Der Unterhalt des trutzigen Baus hing schwer am Hals der Besitzerin. 1962 unterstellte sie das Haus dem Heimat- und dem Denkmalschutz, so dass es zu einem Baudenkmal erklärt wurde. Und die Gemeinde ihr 90 000 Franken zu einem günstigen Darlehenszinssatz geben konnte (plus einen A-fonds-perdu-Betrag zur Renovation der Aussenfassade).

Im Januar 1990 starb Dora Kalff friedlich in ihrem Schlafzimmer, schreibt der Hausbiograf. Neue Besitzer wurden die Söhne (Peter lebte zu dieser Zeit in Asien, wo er ein Mobilfunknetzwerk mit aufbaute; 2000 zog er zurück in die Schweiz und wohnte dann fast fünfzehn Jahre in der Hinter Zünen). Hausherr Martin war Sandspieltherapeut, Meditationslehrer – 1993 erhielt er vom Dalai Lama die Erlaubnis, Dharma, die buddhistische Lehre, zu vermitteln – und junger Vater, sein Sohn Kevin kam 1992 zur Welt. Das lastet einen aus, die Kassen und Konten aber füllt es kaum. In den 2010er Jahren begannen die Brüder nach einem Interessenten zu suchen. «Zu verkaufen spätmittelalterlicher



*Künstlerdynastie:* Albert Welti, Sohn Jakob (r.).

Wohnturm mit dazugehörigem Haus – einzigartig, aber niedriger Gestaltungsspielraum, dafür hohe Kosten» – wie viele Interessenten ergreifen die Gelegenheit? Einer, immerhin: Urs Ledermann, Immobilienunternehmer und Zolliker, erwarb 2015 die Hinter Zünen 8 (sowie später das im Vergleich gewöhnliche Nachbarhaus Hinter Zünen 6, in dem Martin Kalff und seine Frau inzwischen das buddhistische Zentrum untergebracht hatten).

### «König des Seefelds» kehrt zurück

Ledermann, geboren 1955, wuchs nahe der Hinter Zünen auf. Sechs Jahrzehnte später, mittlerweile vom Nachrichtenportal Watson zum «König des Seefelds» gekrönt (eine Anspielung auf seinen Immobilienbesitz im Zürcher Stadtkreis 8), kam er mit einem Plan für das alte Haus, das ihn schon als Buben beeindruckt habe, und dessen Umgebung: Die Hinter Zünen 8 sollte sanft sowie allen Auflagen des Heimatschutzes plus der Denkmalpflege entsprechend renoviert werden. Möglich würde dies dank einer Überbauung mit für Ledermann üblichen Top-Wohnungen, doch auch Angebote für junge Familien und alte Menschen zu mittleren Mieten statt Höchstpreisen sollten an der bevorzugten Lage mit Fern- und Seesicht entstehen.

Das Projekt, das Ledermann mit der Zolliker Wohnbaugenossenschaft umsetzen wollte, hätte zusätzlich zur Hinter Zünen 8 und 6 vier benachbarte Liegenschaften sowie ein unbebautes Stück Land einbezogen. Zwei der Häuser befinden sich in Gemeindebesitz, die zwei anderen nutzt die Gemeinde. Doch die Verantwortlichen des Zolliker Gemeinderats lehnten den Plan ab, die Häuser wurden nicht verkauft respektive zur Verfügung gestellt. «Sie haben keine Vision, stattdessen haben sie nur blockiert», sagt Ledermann in einem Telefongespräch.

Worauf er für die Hinter Zünen 8, die er nach eigenen Angaben überzahlt habe, einen Käufer suchte. Der Verkauf verlief zäh, doch schliesslich fand Ledermanns Makler den 31. und bisher letzten Eigentümer der Hinter Zünen 8 – einen Bauunternehmer mit Namen Blerim Rexhepi, dessen Geschäft und/oder Briefkasten sich in Cham befindet (zusammen mit 49 weiteren Firmen an derselben Adresse). Ende November endete das zehnjährige Wohnrecht, das Ledermann den Brüdern Kalff eingeräumt hatte. Und Unterhaltsarbeiten sind dringend nötig, allein die Reparatur des undichten Kaltdachs, das eine Nutzung des geräumigen Est-



*Salon im Hinterdorf:*  
Max Frisch.

richs nicht zulässt, kostet laut einer Offerte mehrere hunderttausend Franken. Für die Renovierung des ganzen Gebäudes beträgt der geschätzte Aufwand 3,5 bis 5,5 Millionen.

Er habe die Liegenschaft als Zuhause für sich und seine Familie gekauft, sagt Rexhepi am Telefon. Und: «Ich habe einen Riesenfehler gemacht.» Denn von den Auflagen, denen das historische Haus untersteht, habe er keine Kenntnis gehabt. Kann das sein, kauft ein Bauunternehmer das älteste Zolliker Gebäude, ohne sich vorher zu erkundigen, worauf er sich einlässt? Ja, so war's, sagt Rexhepi. Und dass er raschmöglichst wieder aus der Nummer raus möchte. Er sei darum bereit, die Hinter Zünen 8 zum gleichen Preis zu verkaufen, den er bezahlt habe: 2,5 Millionen Franken. Kaufinteressenten gebe es bisher keine, sagt er, er hoffe, die Gemeinde nehme ihm die Last ab.

### Schere, Stein, Papier

An der Bergstrasse, wo die Zolliker Verwaltung sitzt, ist man mit der Wahl des nächsten Gemeindepräsidenten beschäftigt, Sascha Ullmann (GLP) wird am 8. März nicht mehr antreten. Kandidat für das Amt ist Patrick Dümmler, FDP-Gemeinderat sowie Ressortvorsteher Liegenschaften und somit im Bild betreffend Hinter Zünen 8. Der Gemeinderat habe kürzlich einen Entscheid in dieser Sache gefällt: «Wir zweifeln, dass ein Mehrwert entstehen würde – deshalb haben wir uns dagegen entschieden», sagt er. Gründe seien die anspruchsvolle Erschliessung (die Strasse zum Grundstück ist schmal) sowie fehlende Parkplätze. Das mag zutreffen oder auch nicht, in unmittelbarer Nähe befinden sich, wie erwähnt, zwei der Gemeinde gehörende Häuser plus zwei, die von ihr genutzt werden.

Angesprochen darauf, dass sich die Gemeinde den Erhalt ihres ältesten Gebäudes locker leisten könnte – Zollikon hat hundert Millionen Franken Vermögen –, hält Dümmler entgegen, aus liberaler Sicht sollte die öffentliche Hand eigentlich keine Immobilien halten (anders sieht man das ein paar Kilometer seewärts, wo die rot-grüne Stadtzürcher Regierung möglichst viele Immobilien kauft). Sowie dass man im Budget für die kommenden Jahre mit erheblichen Kostensteigerungen rechne. «Doch wir sind uns der Bedeutung der Hinter Zünen 8 sehr wohl bewusst.»

Sätze wie der letzte sind gefährlich, besonders wenn Politiker sie aussprechen. Zwar hat das Haus in seiner Geschichte vielen Gefahren getrotzt, seine Mauern haben Kriege und Plagen überdauert. Gemessen daran, geht es um wenig heute, könnte man meinen: um Auflagen, Vorschriften und Geld. Um Papier also. Dem sollte der Stein widerstehen können, nicht wahr? Andererseits – was schlägt im Spiel «Schere, Stein, Papier» den Stein? Das Papier.

# Internierung für Impfskeptiker

In Zug können Bürger, die sich dem Impfblogatorium widersetzen, in eine «geeignete Anstalt» eingesperrt werden. Nun stellt der Ständerat diese Auswüchse in Frage.

Philipp Gut

Die Impfpflicht, die der Kanton St. Gallen mit Bussen bis zu 20 000 Franken einführen will, hat einen Volksaufstand ausgelöst und die Debatte über Sinn und Unsinn von Impfblogatorien schweizweit neu entfacht. Die Kantone haben dabei sehr unterschiedliche Regelungen, wie eine vom Aktionsbündnis freie Schweiz in Auftrag gegebene juristische Analyse zeigt. Es gibt Kantone, die ein Impfblogatorium mit einer Strafbestimmung verbinden (Appenzell Ausserrhoden, Basel-Landschaft, St. Gallen, Schaffhausen, Tessin, Waadt, Wallis, Zug, Zürich); solche, die zwar Obligatorium, aber keine Strafe kennen (Freiburg, Genf, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Solothurn); und schliesslich eine Reihe von Ständen, die kein Impfblogatorium vorsehen (Aargau, Appenzell Innerrhoden, Bern, Basel-Stadt, Glarus, Obwalden, Schwyz, Thurgau, Uri).

### 100 000 Franken Busse

Noch weiter als St. Gallen geht Zürich, wo Bussen bis zu 50 000 Franken drohen. Im Wallis können Bussen sogar bis zu 100 000 Franken und Haft bis zu drei Monaten verhängt werden. Im Tessin und in der Waadt besteht die Möglichkeit, eine obligatorische Impfung für die gesamte Bevölkerung und für das gesamte Kantonsgebiet anzuordnen, während andernorts nur von bestimmten Personengruppen die Rede ist. Im Kanton Zug ist der Regierungsrat allen Ernstes ermächtigt, Massnahmen wie Absonderung oder Einweisung in eine «geeignete Anstalt» gegen Impfverweigerer zu beschliessen. Werden nun Bürger, die auf dem Grundrecht der körperlichen Unversehrtheit (Art. 10 Bundesverfassung) bestehen, hinter Gitter gebracht? Werden sie in die Psychiatrie gesteckt oder in einem «Impfskeptikerlager» interniert?

Sicher ist: Die Grundsätze der Verhältnismässigkeit werden so völlig aus den Angeln gehoben. Die Strafbestimmungen und Bussen sind nach Ansicht von Juristen aber auch deshalb problematisch, weil sie über den Rahmen hinausgehen, den die Bundesgesetzgebung in Art. 22 des Epidemiengesetzes formuliert. Dort ist ausdrücklich keine Strafbestimmung vorgesehen

– nur die Möglichkeit, in bestimmten Situationen für bestimmte Personengruppen ein Impfblogatorium zu verhängen. Somit bleibe offen, ob die Kantone überhaupt Sanktionsmöglichkeiten erlassen dürften – oder ob dies möglicherweise bundesrechts- und verfassungswidrig sei.

### «Vertiefte Abklärungen»

Fragwürdig sei weiter die Unbestimmtheit der Strafandrohung in den Kantonen mit Impfblogatorium, wo nicht klar ist, ob die teils hohen Bussen in den jeweiligen Gesundheitsgesetzen sich auch auf die Missachtung eines Impfblogatoriums beziehen oder nicht. Diese Unbestimmtheit könnte gegen das sogenannte Legalitätsprinzip und das Bestimmtheitsgebot verstossen. Denn es gilt der Grundsatz: keine Strafe ohne Gesetz. Der Bürger muss wissen, weswegen er genau bestraft werden könnte.

Nach wie vor besteht die Gefahr, dass die Kantone mit Impfblogatorium ohne Strafbestimmung eine solche noch einführen könnten. Und dass jene Stände, die bisher kein Impfblogatorium kennen, darauf zurückkommen und ein Obligatorium mit oder ohne Straf-

*Der Bundesrat hat noch im Herbst 2025 betont, dass der Impfentscheid ein persönlicher Entscheid bleibe.*

androhung beschliessen. Dabei hat der Bundesrat noch im Herbst 2025 betont, dass der Impfentscheid ein individueller und persönlicher Entscheid bleibe und dass deshalb auch in der Revisionsvorlage des Epidemiengesetzes keine Strafbestimmung für einen Verstoß gegen ein Impfblogatorium vorgesehen sei.

Nun haben die Hardcore-Massnahmen mancher Kantone und der Aufstand der Bevölkerung dagegen die Bundespolitik aufgeschreckt. Die Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit des Ständerates teilte vergangene Woche mit, dass sie «die Verwaltung mit vertieften Abklärungen zum Thema Impfblogatorium beauftragt» habe. Den Politiker ist es offenbar selbst nicht mehr ganz wohl bei Sache.