MÄNNEDORF

BEURTEILUNG BAUGESUCH MIT ALT- UND NEUBAU

Visualisierung Neubau

Ausgangslage

Das eingegangene Baugesuch betrifft ein Bauvorhaben in der Wohnzone W/2.2.

Projektiert ist der Umbau einer unter Schutz gestellten Altbau-Liegenschaft und ein Neubau auf dem noch unüberbauten Parzellenteil. Vorgesehen sind drei Wohnungen mit Atelier im Altbau, sieben Wohnungen im Neubau sowie eine Tiefgarage mit zwölf Abstellplätzen, die beiden Gebäuden dient.

Im Auftrag des Fachbereichs Hochbau ist das Baugesuch baurechtlich zu prüfen, die Einhaltung der Schutzanordnungen zu überprüfen und die Gestaltung zu beurteilen. Der Prüfbericht bildet gleichzeitig den Entwurf des baurechtlichen Entscheids durch den Gemeinderat.

Prüfungsumfang

Folgende Sachverhalte werden geprüft:

- Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Grundmasse, Dachgestaltung, Abstellplätze, Spielplätze etc.)
- Übereinstimmung mit den Bestimmungen des kantonalen Rechts (Erschliessung, Baulinien, Gesamtwirkung, Wohnhygiene, Energie, Umweltschutz etc.)
- Berücksichtigung der Schutzanordnungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag (Abbruchteile, Tragkonstruktion, äussere Erscheinung, Erhaltung)
- Weitere Erwägungen (Verfahren, Eigentumsbeschränkungen, gewachsener Boden etc.)

Beurteilung

Die Prüfung hat im Wesentlichen Folgendes ergeben:

- Die im verwaltungsrechtlichen Vertrag für den Altbau aufgeführten Schutzanordnungen sind im Wesentlichen erfüllt.
- Die zulässige Baumasse des Neubaus ist überschritten.
- Die geplante Pergola auf der Dachterrasse überschreitet die zulässige Gesamthöhe und ist daher wegzulassen.
- Die baurechtliche Bewilligung kann unter Auflagen erteilt werden.
- Die Ausführungsplanung und Realisierung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Hochbau, Denkmalpflege, zu erfolgen.

SUTER
VON KÄNEL
WILD

Planer und Architekten AG

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

Daten

Auftraggeber
- Gemeinde Männedorf

Gemeindegrösse
- 11'000 Einwohner

Bearbeitungszeitraum
- 2018

Bearbeitung
- Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Hochbau der Gemeinde

Arbeitsschritte
- Baurechtliche Prüfung Baugesuch
- Gestalterische Beurteilung
- Prüfung Einhaltung Schutzanordnungen beim Altbau
- Entwurf baurechtlicher Entscheid

Gestaltung Gebäude (Auszug aus der Beurteilung)

Das ehemalige Weinbauernhaus wird durch die geplanten Umbauten im Sinne der Schutzanordnungen aufgewertet und zusammen mit dem Waschhaus und den kleineren Altbauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite als Ensemble gestärkt.

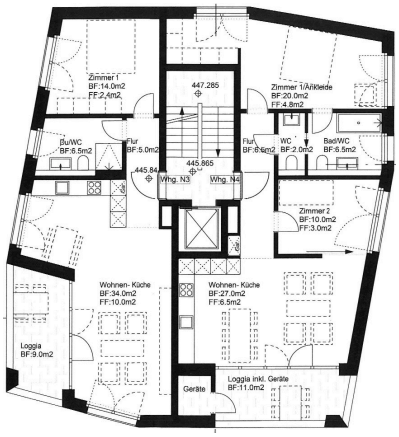
Demgegenüber ist der Neubau mit seinem monolithischen Charakter durch einen kontrastierenden architektonischen Ausdruck geprägt.

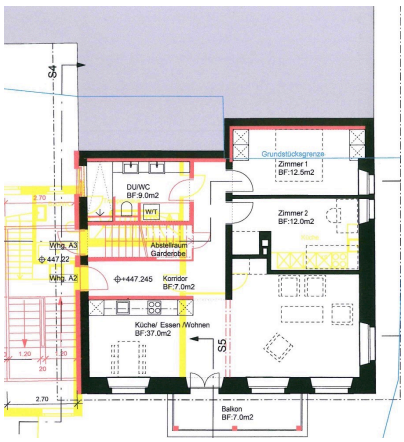
Seine abgeknickten Fassadenebenen nehmen Bezug auf die unterschiedlichen Ausrichtungen der Gebäude in der Umgebung. Die Fenster lehnen sich in Grösse, Proportion und Einzelanordnung diejenigen im Altbau an.

Die spezielle Dachform vermittelt zwischen den Schrägdächern der Schutzobjekte und den Flachdächern der zahlreichen neueren Mehrfamilienhäuser im Quartier. Die schiefen Traufen und die Pergola auf der Dachterrasse sind aus der baulichen Umgebung nicht zwingend ableitbar.

Giebelfassade Neubau

Giebelfassade Altbau


Grundriss Neubau (OG)


Grundriss Altbau (OG)

Gestaltung Umgebung (Auszug aus der Beurteilung)

Die Umgebung besticht durch eine ansprechende und denkmalpflegerisch subtile Gestaltung.

Die Sockelmauer mit Lattenzaun sowie die Reben- und Obstspaliere entfalten einen einheitlichen Ausdruck zum öffentlichen Strassenraum hin. Mit Kies und Pflanzbeeten im Bereich der Altbauten werden traditionelle Gestaltungsmittel aufgenommen. Die Hainbuchen sind passende einheimische Arten.

Lattenzaun auf Sockelmauer

Obstspalier