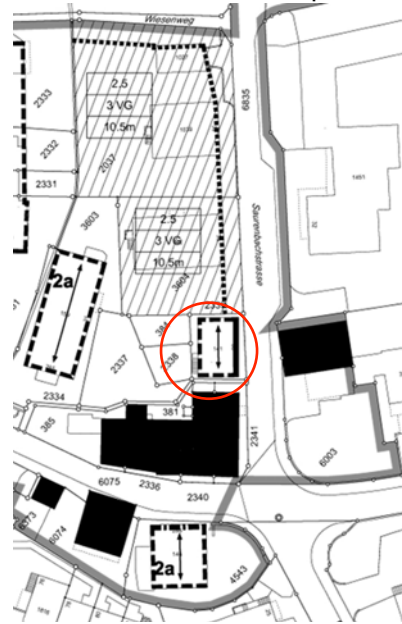


# Beurteilung Umnutzung in Kernzone Männedorf

## Umgenutztes Ökonomiegebäude nach dem Umbau



## Ausschnitt Kernzonenplan



### Ausgangslage

Im über 100-jährigen Ökonomiegebäude ist im Obergeschoss der Einbau einer Wohnung projektiert. Der Schopf diente lange Zeit einem Schmiedebetrieb und ist Teil eines Ensembles mit dem gegenüberliegenden alten Wohn- und Kleingewerbehaus.

Das Gebäude steht in der Kernzone und ist im Kernzonenplan mit Fassadenlinie, Mantellinien und Hauptfirstrichtung bezeichnet. Dies bedeutet, dass die bestehenden äusseren Abmessungen des Gebäudes unverändert bleiben müssen.

Das Baugesuch war in baupolizeilicher Hinsicht zu prüfen. Die Prüfung umfasste alle relevanten Aspekte unter besonderer Beurteilung der Dachaufbauten.

### Problemstellung

Auf der strassenabgewandten Seite ist ein erkerartiger Dachaufbau projektiert. Dieser hält die nach § 292 PBG zulässige Gesamtbreite von einem Drittel der Fassadenlänge ein. Die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung sind jedoch nicht erfüllt, weil die Schleppgaubenform nicht ortskernüblich ist und das zulässige Mass deutlich übersteigt. Die Bauherrschaft beantragt dafür eine Ausnahmegewilligung.

Gemäss § 220 PBG ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn infolge besonderer Verhältnisse die Durchsetzung unverhältnismässig erscheint. Ausnahmegewilligungen dürfen keine öffentlichen Interessen verletzen und Nachbarn nicht unzumutbar benachteiligen.

### Resultat

Die Prüfung hat ergeben, dass das Bauvorhaben unter Auflagen bewilligt werden kann. Die in Kernzonen geltenden erhöhten Einordnungsanforderungen im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG sind erfüllt. Die beantragte Ausnahmegewilligung kann erteilt werden.

Als besondere Auflage besteht die Pflicht zur Bereitstellung eines Fahrzeugabstellplatzes auf einem Nachbargrundstück oder zur Einrichtung einer Ersatzabgabe.

Der in der Zwischenzeit erfolgte Umbau wurde in respektvoller Art vorgenommen und ist gut geglückt. Mit der Erteilung der Ausnahmegewilligung konnte auch ein Beitrag zur zeitgemässen Erneuerung und zur Belebung der Kernzone geleistet werden.

## Daten

Auftraggeber

- Gemeinde Männedorf

Zone

- Kernzone

Bearbeitung

- in Absprache mit der Abteilung Hochbau/Planung der Gemeinde

Bearbeitungszeitraum

- 2009

Arbeitsschritte

- Begehung und Kurzanalyse
- Beurteilung Baueingabeprojekt
- Baupolizeiliche Prüfung
- Entwurf des Beschlusses mit Erwägungen und Auflagen

## Ausnahmebewilligung

„Infolge der sehr kleinen Grenzabstände besteht keine Möglichkeit für einen Aufenthaltsbereich im Freien, zumal der gedeckte Vorplatz im Erdgeschoss als Veloabstellplatz dient und durch die Aussentreppe beeinträchtigt wird.

Die schön proportionierte Gaube mit dem raumhohen Fenster ermöglicht mit geöffneten Flügeln eine loggienartige Sitzgelegenheit mit Bezug zum begrünten Innenhof. Ortsübliche Dachaufbauten mit 2 m<sup>2</sup> Frontfläche würden dies nicht zulassen.

Es handelt es sich um ein sorgfältig entwickeltes Bauprojekt mit besonders guter Gestaltungsqualität im Sinne von Ziff. 3.6.3 BZO.

Die Gaube erleichtert die Wohnnutzung und leistet damit einen Beitrag an eine zeitgemässe Weiterentwicklung und Belebung der Kernzone. Das Orts- und Strassenbild im öffentlichen Aussenraum der Saurenbachstrasse bleibt unverändert.

Öffentliche Interessen werden nicht verletzt. Von allen direkt betroffenen Nachbarn liegen Einverständniserklärungen vor. Die Voraussetzungen von § 220 PBG sind erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist daher vertretbar.“

