

Beurteilung Neubau in Kernzone Weiningen

Situation Bauprojekt



Stimmungsbild heute



Ausgangslage

Projektiert ist der Teilabbruch eines Gebäudes und der Neubau eines Zweifamilienhauses. Das Grundstück mit dem ehemaligen Bauernhof liegt in einem Ausläufer der Kernzone ausserhalb des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch den Ausdruck dreier Zonentypen. Im Norden an der Zürichstrasse und im Westen stehen herkömmliche, meist zweigeschossige Kernzonenbauten unterschiedlicher Prägung. Im Süden schliesst eine W2 mit Einfamilienhäusern an. Jenseits der Püntenstrasse in der W3 besteht eine neuere Wohnüberbauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Gestaltungsanforderungen

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. In Kernzonen gelten erhöhte gestalterische Anforderungen im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

In der Bau- und Zonenordnung ist festgelegt, dass der Gemeinderat zur Beurteilung von Baugesuchen in der Kernzone ein Fachgutachten einzuholen hat. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Einordnung und Gestaltung mit den Anforderungen der Bauordnung vereinbar ist.

Resultat

Das Fachgutachten hat ergeben, dass die Grundanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht erfüllt sind. Infolge schwerwiegender Mängel bei der Gestaltung und Einordnung kann keine Baubewilligung erteilt werden.

Das Bauvorhaben ist zu überarbeiten und im Sinne der Erwägungen ortsbildverträglicher zu konzipieren, namentlich durch eine zweigeschossige Erscheinung des Wohnhauses und den Verzicht auf Aufschüttungen.

Die Überarbeitung des Projektes hat erfreulicherweise zu einer markanten Verbesserung geführt. Zahlreiche Mängel wurden behoben. Die Grundvoraussetzungen für eine gute Einordnung sind nun gegeben.

Daten

Auftraggeber

- Gemeinde Weiningen

Zone

- Kernzone

Bearbeitung

- in Absprache mit dem für die baupolizeiliche Prüfung zuständigen Ingenieurbüro Sennhauser, Werner & Rauch, Dietikon

Bearbeitungszeitraum

- 2009/2010

Arbeitsschritte

- Begehung und Kurzanalyse
- Beurteilung Baueingabeprojekt
- Bericht mit Empfehlungen
- Beurteilung überarbeitetes Projekt

Konzeption Baueingabeprojekt

Das projektierte Zweifamilienhaus ist mit nur einem Vollgeschoss vorgesehen und orientiert sich damit an den vorgelagerten Einfamilienhäusern anstatt am Massstab der Kernzone. Die Grundmasse lassen die niedrigere Bauweise zwar zu, doch werden damit die ortsüblichen Proportionen nicht respektiert.

Auch die grossflächige Aufschüttung der Umgebung um ca. 1.50 m entspricht nicht einem kernzonengerechten Umgang mit dem Gelände und ist in der Kernzone nicht tolerierbar.



Titel Konzeption Überarbeitung

Die Überarbeitung des Projektes hat erfreulicherweise zu einer markanten Verbesserung geführt.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig konzipiert und wirkt nun mit seiner kubischen Erscheinung in der Kernzone wesentlich selbstverständlicher als im ursprünglichen Projekt. Darüber hinaus erfolgten noch weitere Verbesserungen namentlich bei der Dachgestaltung.

Die sehr störenden, grossflächigen Geländeaufschüttungen sind nicht mehr vorgesehen und der Verlauf des gewachsenen Terrains wird respektiert.



Fazit

Auf der Basis des überarbeiteten Projektes kann eine baurechtliche Bewilligung unter Auflagen erteilt werden. Das Beispiel zeigt, dass für eine gute Einordnung in das Ortsbild die kubische Erscheinung des Gebäudes von ausschlaggebender Bedeutung ist. Wenn sich der Kubus nicht in ortsbildtypischer Weise in das bauliche Gefüge und in das bestehende Gelände einordnet, kann dies im Normalfall auch mit Optimierungen der Fassadengestaltung nicht kompensiert werden.