



Aktennotiz zur Beratung der Baubehörde v. 24. September 2018 i.S. Voranfrage Neuweg 3/5

Gesuchsteller/in:	Gemeinde Zollikon, Liegenschaftenabteilung, Bergstrasse 20, 8702 Zollikon
Grundeigentümer/in:	Politische Gemeinde Zollikon, Bergstrasse 20, 8702 Zollikon
Projektverfasser/in:	HPP Architekten GmbH, Zollikerstrasse 87, 8008 Zürich
Baueingabe:	05.09.2018
Bauvorhaben:	Voranfrage Machbarkeitsstudie betr. Abbruch Garage und Neubau Zweifamilienhaus und Garage, Neuweg 3/5, Kat. Nr. 4557, 7624
Bauzone:	Kernzone
Massgebende Unterlagen:	– Machbarkeitsstudie vom 05.09.2018 mit Modell 1:500

Erwägungen

1. Anlass der Konsultation.

Die Gemeinde Zollikon beabsichtigt, vorbehältlich der Zustimmungen des Gemeinderats sowie der Gemeindeversammlung die beiden Grundstücke Kat.Nr. 4557 (Neuweg 3) und Kat.Nr. 7624 (Neuweg 5) zu veräussern. Aufgrund der spezifischen Vorschriften in der Kernzone möchte die Liegenschaftsabteilung aufgrund einer Machbarkeitsstudie vorgängig die Bewilligungsfähigkeit für einen Neubau bei der zuständigen Behörde abklären lassen. Für die Projektierung beauftragte sie ein externes Architekturbüro. Das Projekt wurde mit der Bauabteilung vorbesprochen.

2. Umfang des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben umfasst im Wesentlichen:

- den Abbruch der Garage auf Kat.Nr. 7624 (Neuweg 5)
- den Neubau einer Doppelgarage auf Kat.Nr. 7624
- den Neubau eines Zweifamilienhauses auf Kat.Nr. 7624.

3. Kommunales Schutzobjekt

Die Gebäudeteile Vers.-Nr. 79, 1099, 80 und 78 (Neuweg 1,2,3 und Wilhofstrasse 23) sind im Inventar der kommunalen Schutzobjekte aufgeführt (Inv.Nr. 5.1). Nach dem Schutzzweck sind die ursprüngliche äussere Substanz und die Vorgärten zu erhalten.

Die beiden Schutzobjekte Neuweg 3 und 5 sind nicht betroffen, die schützenswerten Vorgärten werden vom vorliegenden Projekt nicht tangiert. Somit konnte auf eine Stellungnahme des beratenden Denkmalpflegers Dr. B. Furrer verzichtet werden.

Hingegen gelten im Umfeld von Schutzobjekten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung. Erforderlich ist - auch wegen der Lage in der Kernzone (cf Erwägungen Ziff. 4) – eine hochwertige Architektur (§ 238 Abs. 2 PBG).

4. Kernzone

Die beiden bestehenden zusammengebauten Wohnhäuser Neuweg 3 und 5 sind im Kernzonenplan schwarz umrandet, aber nicht unmittelbar Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

Das Abbruchobjekt (Einzelgarage) ist im Ergänzungsplan Kernzonen nicht schwarz umrandet.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO können die übrigen (nicht schwarz umrandeten) Gebäude in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.

Bei der 1966 erstellten Garage handelt es sich um eine vorgefertigte Baute mit Flachdach. Die Fertiggarage schafft aufgrund der Lage mit langer Zufahrt und ihrem Erscheinungsbild keine räumlich oder architektonisch kernzonentypischen Qualitäten. Sie muss nicht ersetzt werden.

Sinnvoller ist es (wie vorgeschlagen), ein Neubauvolumen neben den bestehenden Schutzobjekten anzuordnen ohne Rücksicht auf den vorbestehenden Garagenausbau.

Der Neubau des Wohnhauses soll in Analogie zum später angebauten Gebäudeteil Neuweg 3 mit Querfirst gegenüber den übrigen Häusern Neuweg 1 und Wilhofstrasse 23 (deren Hauptfirst parallel zum Neuweg verläuft) ebenfalls mit einer quer zum Neuweg verlaufenden Firstrichtung erstellt werden. Von der Strasse abgerückt bildet der Neubau einen räumlichen Abschluss der Hofsituation mit den rückwärtigen "Vorgärten". Im Weiteren definiert der Neubau auch den Aussenraum der Siedlung in der Tiefe (Kat.Nr. 10534).

Nicht kernzonenkonform wirkt das neu vorgeschlagene Garagengebäude.

5. Einordnung und Gestaltung

Fassadengestaltung, Materialien und Farben haben auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen (Art 8 Abs. 1 BZO). Über die spezifischen Anforderungen für Neubauten in der Kernzone hinaus ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen, im vorliegenden Fall betrifft diese insbesondere die Vorgärten.

Bezüglich Materialisierung wünscht die Eigentümerin ebenfalls eine Einschätzung der Baubehörde. Die Variante in Holz wirkt zeitgemässer und adäquater bezüglich der trapezförmigen Grundrissform.

Die Fassaden sind noch nicht ausgearbeitet und nicht bewilligungsfähig. Notwendig ist eine hochwertige architektonische Lösung.

Die abgestützten Balkone scheinen möglich, sofern sie als eine Art filigrane Lauben ausgebildet und in Analogie zu Spalierobst oder sonstigen Fassadenbegrünungen der näheren Umgebung Teil des Grünraums bilden, auf den sich die privaten Aussenräume ausrichten.

Nicht bewilligungsfähig ist die kernzonenfremde Garage. Das Thema "Umgebung" und "Garagierung" ist noch nicht hinreichend bearbeitet.

20.1.2020/H.S.