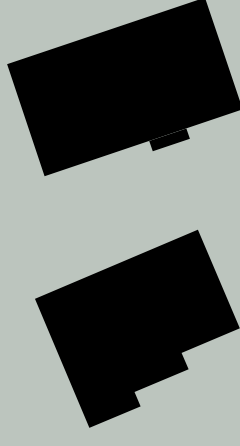


Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Mönchaltorf

24.04.2023



Parzelle 1407
Rällikerstrasse 24
8607 Mönchaltorf

Herger Luchsinger Architekten AG
Birkenstrasse 47
6343 Roikreuz
tel: 041 510 86 86
info@hergerluchsinger.ch

Burlet & Partner Architekten AG
Püntenstrasse 8
8932 Mettmenstetten
tel: 044 767 18 08
info@burletpartner.ch

Parzelle 1407
Rällikerstrasse 24
8607 Mönchaltorf

Burlet & Partner Architekten AG
Püntenstrasse 8
8932 Mittmenstetten
tel: 044 767 18 08
info@burletpartner.ch

Herger Luchsinger Architekten AG
Birkenstrasse 47
6343 Rotkreuz
tel: 041 510 86 86
info@hergerluchsinger.ch

Grundlagen / Einordnung

- **Einordnung**
(Wie ist die Machbarkeitsstudie einzuordnen)
- **Ausgangslage**
- **Situation**
- **Baurecht**

Städtebauliche Setzung

- **Städtebauliche Grundtypologien**
- **Aussenräume**
- **Volumetrie**
- **Isometrie**

Gebäudetypologie

- **Grundrisspläne**
- **Funktionsschemas**
- **Schnitt**
- **Isometrie**

Grundlagen / Einordnung

Einordnung

Machbarkeitsstudie Umfang

- Flächenschemas des Raumprogramms
- Aufzeigen von räumlichen Zusammenhängen und Abhängigkeiten innerhalb des Raumprogramms
- Volumetrische Studie inkl. möglicher städtebaulicher Anordnung
- Grobschätzung Kosten gemäss aktuellem Projektstand
- AGF-Nachweis

Machbarkeitsstudie Ziele

- Prüfen und verfeinern des Raumprogrammes
- Grundlage für das Wettbewerbsverfahren (Bestimmen von Rahmenbedingungen)
- Anregung eines Diskurses von allen Beteiligten
- Ausloten baurechtlicher Rahmenbedingungen
- Grundlage für Planungskredit

Machbarkeitsstudie Abgrenzung

- Kein architektonisches Projekt
- Keine gestalterische Ausformulierung
- Keine endgültig bestimmte Typologie
- Keine ausgearbeiteten Grundrisse
- Kein statisches Konzept
- Kein haustechnisches Konzept

Einleitung

Ausgangslage

Die Abteilungen der Gemeindeverwaltung Mönchaltorf befinden sich heute an zwei unterschiedlichen Standorten; an der Esslingerstrasse und an der Schulhausstrasse. Die Gemeinde erstrebt, alle Abteilungen an einem Standort unterzubringen. Die verfügbaren Räumlichkeiten bieten jedoch nicht genügend Platz, es sei denn, andere Nutzungen würden für die Gemeindefunktionen weichen. Demzufolge beabsichtigt die Gemeinde Mönchaltorf den Neubau eines Gemeindehauses.

Im Jahr 2012 erstellte die SKW AG einen Bericht über die Standortevaluation und Ortsbildverträglichkeit für einen Neubau. Die Gemeinde hatte im Vorhinein bereits eine erste Grobbeurteilung vorgenommen. Mit der Erkenntnis des Berichts hat sich gezeigt, dass der Standort an der Rällikerstrasse über die besten Voraussetzungen für ein neues Gemeindehaus verfügt.

Seitdem ist schon einige Zeit vergangen und die Gemeindeverwaltung ist gewachsen, so hat sich ihr Raumprogramm auch geändert. Das neue Raumprogramm soll nun mit dem Standort Rällikerstrasse abgeglichen werden, zusätzlich ist die mögliche Mehrnutzung als Wohnungsbau oder Ähnliches auszuschöpfen.

Ziel

Ziel ist es, das gewünschte Raumprogramm der Gemeinde Mönchaltorf am Standort Rällikerstrasse zu prüfen, zusätzlich zum Gemeindehaus soll ein Wohnungsbau geprüft werden.



Abb. Ausschnitt Mönchaltorf, Standorte (GIS Kanton Zürich)



Abb. Volumenstudie SKW

Situation

Standort

Das Grundstück (Pazr. Nr. 1407), auf welchem der Neubau geplant ist, liegt zwischen der Rällikerstrasse und Bruggächerstrasse.

Auf der Parzelle gibt es eine bestehende Baute. Beim Neubau des Gemeindehauses ist diese abzubrechen, seitens der Gemeinde wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Weiter weist das Grundstück etwas Grünfläche auf, sowie einige unüberdachte Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge auf chausseierten Flächen. Südlich gegenüber des Grundstücks liegt das Schulhaus Hagacher. Am Grundstück entlang und direkt darüber führt der heutige Schulweg der Schulkinder, welche nördlich des Grundstücks wohnen, z.B. die Schulkinder vom Quartier Bruggächer.

Durch die geringe Nutzung des Grundstückes und die grosse Anzahl Abstellflächen besteht heute eine eher geringe Aufenthaltsqualität. Durch einen Neubau kann diese Qualität gesteigert werden.

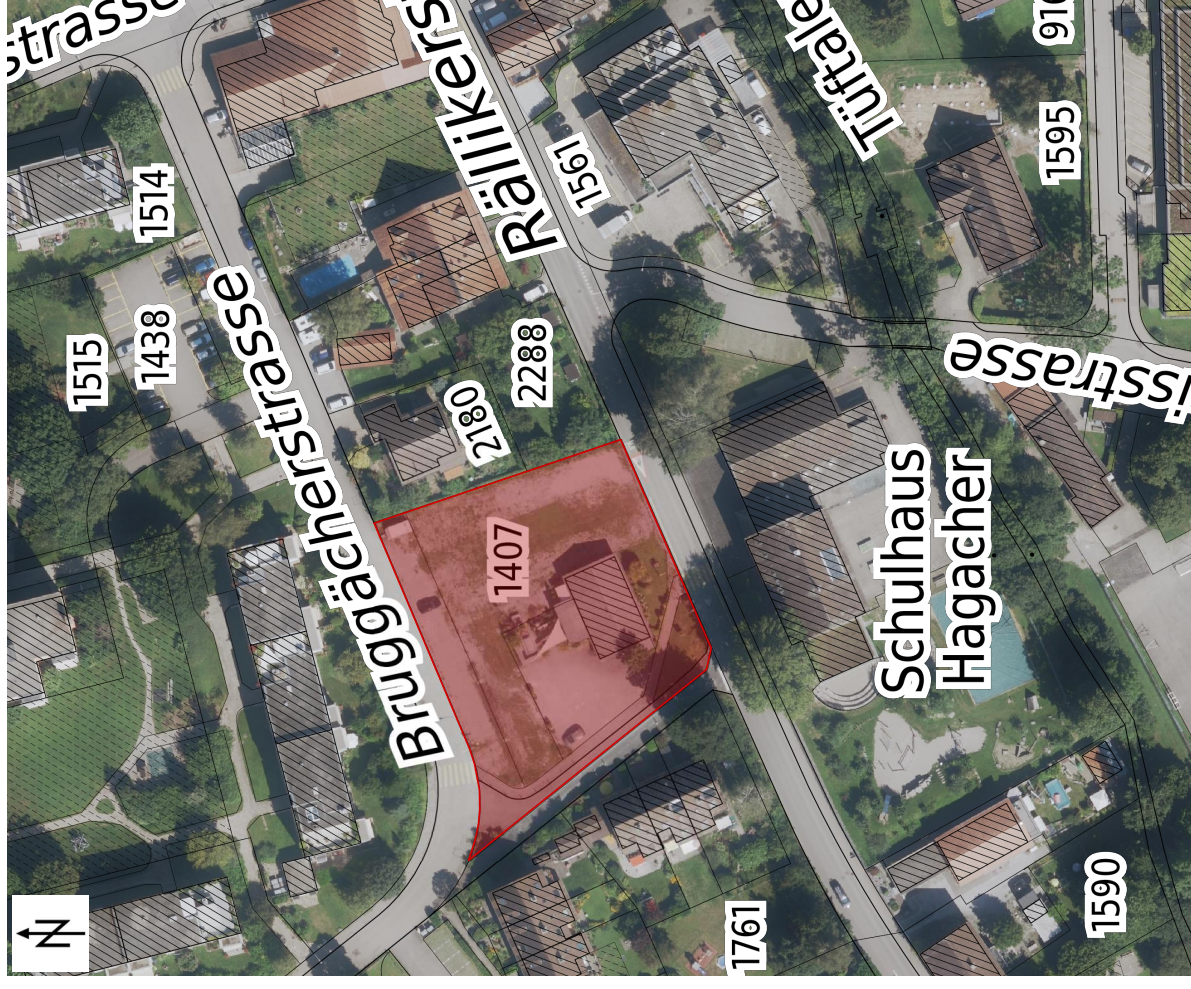


Abb. Ausschnitt Mönchaldorf (GIS Kanton Zürich)

Baurecht

Baurechtliche Grundlagen

Heute gültiges Baurecht in der Gemeinde Mönchaltorf ist die Bau- und Zonenordnung vom März 2018, sowie das Kantonale Planungs- und Baugesetz PBG von 1975 und die Allgemeine Bauverordnung ABV von 1977.

Die Parzelle Nr. 1407 GB weist eine Fläche von 2668 m² auf. Sie befindet sich in der Kernzone II, überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht und einer öffentlichen Fusswegverbindung. In der Kernzone werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt, für Neubauten gilt insbesondere eine:

- angemessene Beziehung zum Ortsbild, zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen.

Im Kernzonenplan der Gemeinde Mönchaltorf ist eine Gestaltungsbaulinie im Abstand von 3.5m zur Rällikerstrasse hin vermerkt. Gemäss Art. 8 BZO ist mindestens eine Gebäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsplanlinie zu stellen.

Gegen die Bruggächerstrasse und östlich zur Parzelle Nr. 1448 hin ist eine Baulinie mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2680/1968 im Abstand von 5m zur Strasse hin einzuhalten.

Beschlüsse in Absprache mit Gemeinde

- Die Strassenfläche der Parzelle 1407 darf für die Ausnützung angerechnet werden.
- Die Gemeinde beabsichtigt die best. Strasse 1448 im Rahmen der Projektierung aufzulösen. Im Zusammenhang mit der Auslösung der Strasse kann ebenfalls die Baulinie, welche parallel zur Strasse verläuft, aufgelöst werden - Baukörper dürfen gemäss Absprache 3.5m an die bestehende Grenze gebaut werden (Mehrfängenzuschläge gibt es aufgrund der Zone nicht).
- Die öffentliche Fusswegverbindung, welche im Kernzonenplan vermerkt ist, darf gemäss Absprache auch mittig durchs Grundstück 1407 geführt werden. Dementsprechend darf ein Neubau ebenfalls bis auf 3.5m an die Grenze projektiert werden (Mehrfängenzuschläge gibt es aufgrund der Zone nicht).
- Die Gemeinde will die Gestaltungsplanpflicht aufheben (auf Grundlage von Art.9 BZO Mönchaltorf).
- Die Raumhöhen (Wohnhaus + Gemeindehaus) wurden der Gemeinde zur Prüfung vorab zugestellt.
- Als Zielwert wurde von der Gemeinde eine Ausnützung von rund 80% vorgegeben.



Abb. Ausschnitt Kernzonenplan (Gemeinde Mönchaltorf)

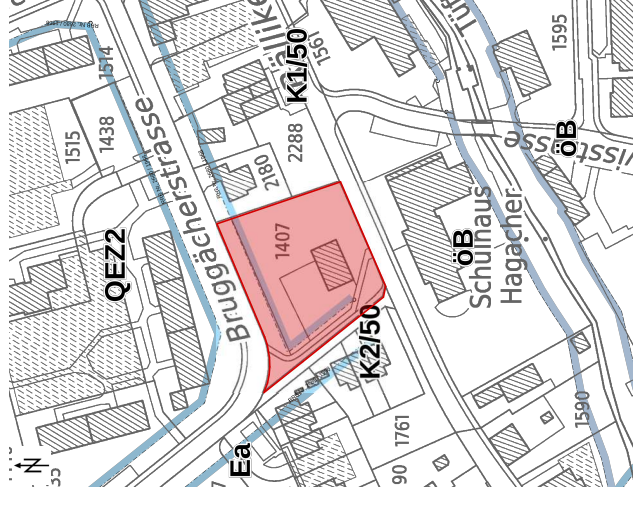


Abb. Ausschnitt OREB Abstandsflächen (GIS Kanton Zürich)

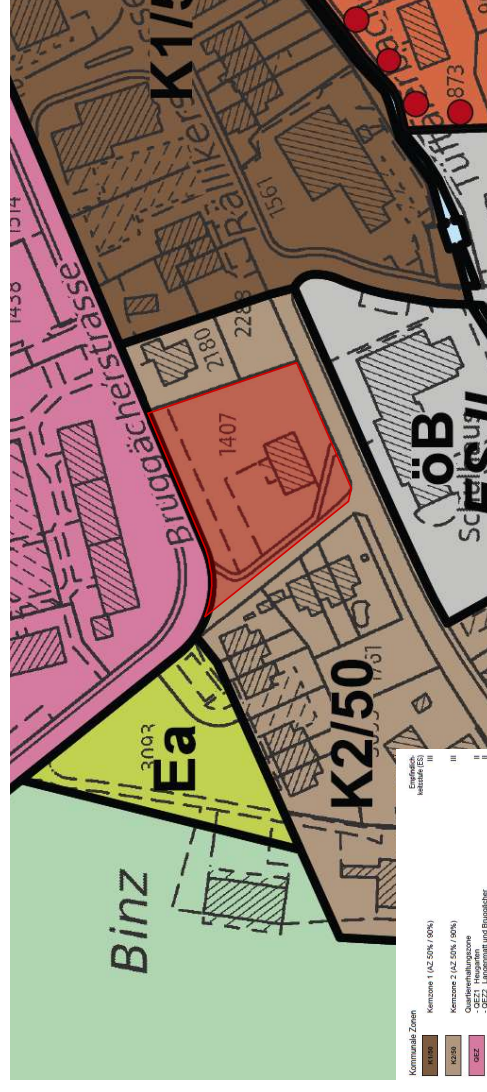


Abb. Ausschnitt Zonenplan (Gemeinde Mönchaltorf)

Baurecht

Berechnung der Bebauungsmasse

Zone Kernzone II
 Nutzungen gem. Art. 10 BZR (Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe)
 Bauweise geschlossen bis zur max. Gebäudehöhe 30m
 Bautiefe von 14m kann überschritten werden
 Empfindlichkeitsstufe III

bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung

max. 90%
 max. 3
 -
 max. 9.5m
 max. 3.0m
 max. 30.0m
 min. 3.5m

Regelfall

max. 50%
 max. 2
 max. 1
 max. 7.5m
 max. 5.0m
 max. 30.0m
 min. 3.5m

Wird von Gemeinde angestrebt - Grundlage für die vorliegende Machbarkeitsstudie

Parzellenfläche	2668 m ²
*davon Strassenanteil	158 m ²
Ausnutzungsziffer	50%
mögliche Ausnutzung	1334 m²

* Strassenanteil darf für die Ausnutzung angerechnet werden (gemäss Rückmeldung der Gemeinde)

Parzellenfläche	2668 m ²
*davon Strassenanteil	158 m ²
Ausnutzungsziffer	90%
mögliche Ausnutzung	2401.20 m²
Zielwert gemäss Gemeinde (80% Ausnutzung)	ca. 80% 2134.40m²

Planlegende

öffentliche Fusswegverbindungen gem. Kernzonenplan
 Grenzabstände 3.5m (Keine MLZ notwendig wegen Kernzone)
 Baulinien RRB 2668 / 1968
 Gestaltungsbaulinie 3.5m
 Strassenfläche 158.51 m²

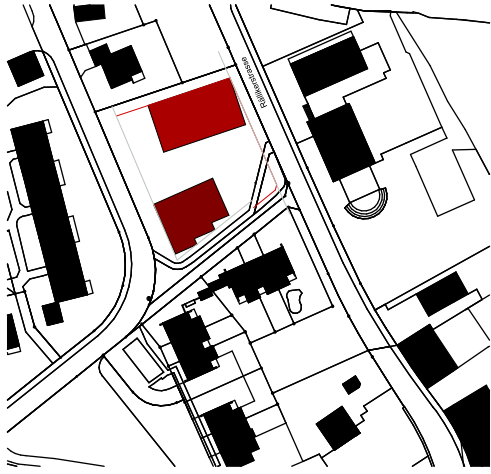


Grundlagenplan

Städtebauliche Setzung

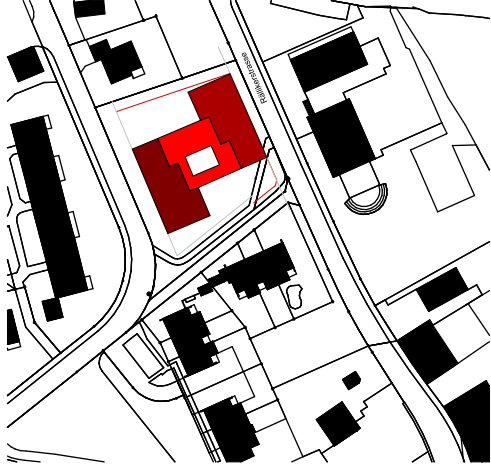
Städtebauliche Grundtypologien

Typ 1



Zwei Baukörper, abgetreppter Wohnungsbau und ein rechteckiges Gemeindehaus.

Typ 2



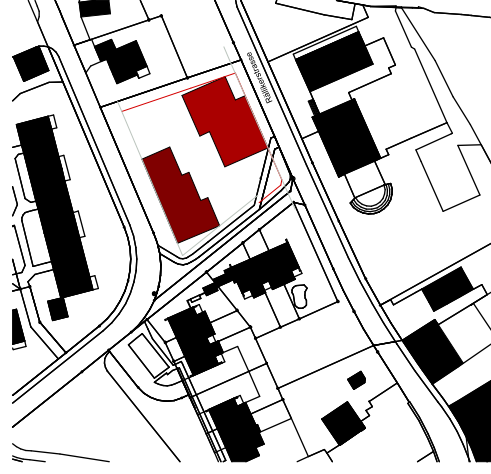
Sockelbau mit Atrium und zwei aufgesetzten Punktbauten.

Typ 3



Zwei Baukörper, abgetreppter Wohnungsbau und abgestuftes Gemeindehaus.

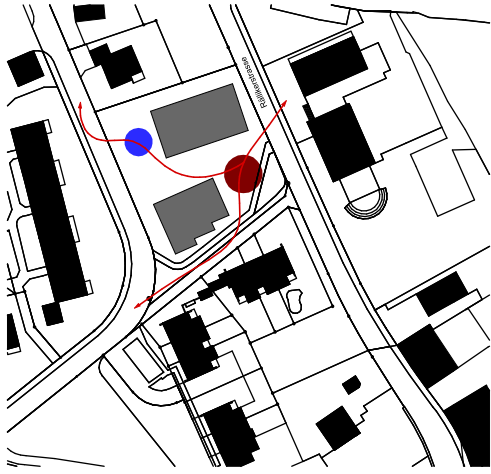
Typ 4



Zwei Baukörper, Gemeindehaus als Schallblocker.

Aussenräume

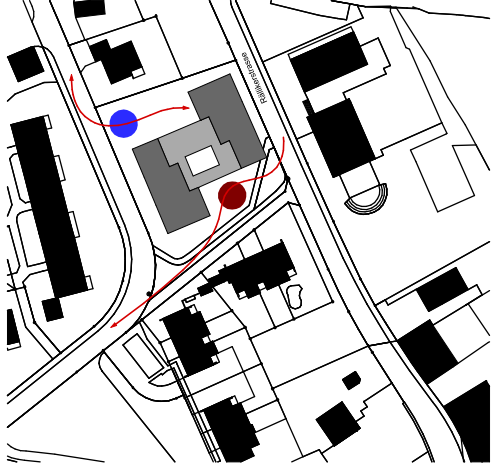
Typ 1



Zwei Baukörper, abgetreppter Wohnungsbau und ein rechteckiges Gemeindehaus.

- zwei funktionale Plätze
- Wegführung/Vernetzung durchs Areal
- Brechen der Gebäudelänge (Wohnungsbau)

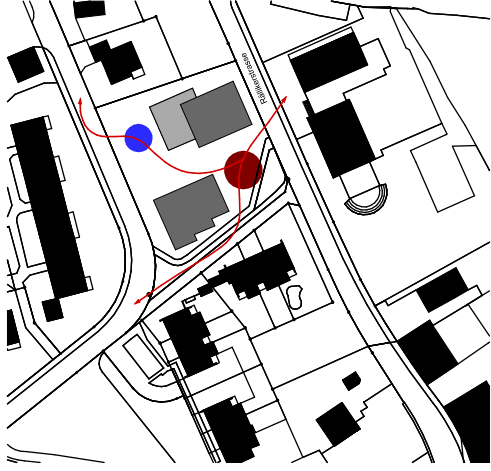
Typ 2



Sockelbau mit Atrium und zwei aufgesetzten Punktbauten.

- zwei funktionale Plätze
- keine arealinterne Durchwegung/Vernetzung

Typ 3



Zwei Baukörper, abgetreppter Wohnungsbau und abgestuftes Gemeindehaus.

- zwei funktionale Plätze
- Wegführung/Vernetzung durchs Areal
- Brechen der Gebäudelängen

Typ 4



Zwei Baukörper, Gemeindehaus als Schallblocker.

- zwei funktionale Plätze
- Wegführung/Vernetzung durchs Areal
- Brechen der Gebäudelängen
- Gassenraum

Die städtebaulichen Varianten wurden auf der Grundlage der Aussenräume entwickelt. Für die Beurteilung der verschiedenen Lösungen ist es zentral, die Vernetzungen und Eigenschaften der Aussenräume zu verstehen.

