Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 36 (1979)

Heft: 9

Artikel: Kernplanung Mönchaltorf

Autor: Schilling, J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782183

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 05.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Kernplanung Mönchaltorf

Bericht der Planungskommission und der Planer
J. Schilling, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Zürich, und Pit Wyss, Architekt, Dielsdorf

Der Dorfkern von Mönchaltorf im Kanton Zürich ist nicht als erhaltenswerter Kern von übergeordneter Bedeutung eingestuft worden. Gerade darum darf die Kernplanung dieser Gemeinde für die meisten Schweizer Gemeinden als vorbildlich und nachahmenswert bezeichnet werden. Die Argumente der Planungskommission und der Planer machen deutlich, welche anderen Werte als die Schutzwürdigkeit einzelner Bauobjekte im Vordergrund stehen, wenn die Frage nach der Zukunft eines Dorfzentrums beantwortet werden soll.

Heutiger Zustand des Dorfkerns

Der Dorfkern von Mönchaltorf ist in seiner charakteristischen Eigenart noch weitgehend erhalten. Die Neubautätigkeit erfolgte bis vor kurzem ausserhalb des Dorfkerns, so dass die bestehende Bausubstanz des Kerns durch Neubauten nicht wesentlich beeinträchtigt wurde.

Die einseitig verlaufene Bautätigkeit der Konjunkturjahre (Grossüberbauungen), in gewissem Masse aber auch die Bauordnung (BO) von 1970 haben also das schöne Bild des Ortskerns weitgehend zu erhalten vermocht.

Um so bedauerlicher ist es, dass der Dorfkern durch die Verbreiterung der Ortsdurchfahrt der HVS Uster–Meilen 1975/76 massstäblich zerschnitten wurde. Die erfolgten Hausabbrüche (Pfarrhaus) und die Entfernung oder Verkleinerung von Vorgärten führten in diesem Gebiet zu einer dem Dorfcharakter fremden Grossräumigkeit. Trotzdem stellt der Dorfkern immer noch einen – durch die Strassen allerdings beeinträchtigten – Bereich von hohem Wohnwert dar. Dieser wird durch die Kleinmassstäblichkeit, die gelegentlich sehr geringen Gebäudeabstände und das Vorhandensein von Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben nicht herabgemindert, sondern eher erhöht.

In der letzten Zeit hat auch innerhalb des Dorfkerns eine bisher im grossen ganzen erfreuliche Neu- und Umbautätigkeit eingesetzt. Sie orientiert sich weitgehend an den inzwischen durch die Kernplanung erarbeiteten Richtlinien.

Zielsetzungen

Nicht nur infolge der rückläufigen Konjunkturlage wird heute der Erhaltung und Erneuerung bestehender Häuser und Baugruppen grössere Aufmerksamkeit geschenkt als zur Zeit der Blüte des Baumarktes.

Je länger je mehr sind reizvolle kleine Baugruppen, wie sie der Kern von Mönchaltorf aufweist, wegen ihrer Menschlichkeit sehr begehrt.

Auch neuere Wohnsiedlungen, welche traditionell dorfähnliche Anordnungen der Wohnungen anbieten, sind gesucht.

Was liegt also näher, als die bestehende Dorfstruktur von Mönchaltorf als Wohngemeinde in der bestehenden Kleinmassstäblichkeit zu erhalten und sinngemäss zu ergänzen.

Die Zielsetzung der Dorfkernplanung ist damit gegeben:

In Plänen und Modell soll gezeigt werden, wie die bestehenden Baugruppen erhalten oder durch Neubauten ergänzt werden können.

Hausabbrüche sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sie sollen aber nicht zum vornherein ausgeschlossen sein, wenn keine wertvolle Bausubstanz zerstört wird und offensichtliche Baufälligkeit vorliegt.

Bauherren und Architekten soll mit leichtverständlichen und realistischen Grundlagen geholfen werden, innert kurzer Zeit Bauprojekte zu erarbeiten, welche nicht nur ihren eigenen Bedürfnissen Rechnung tragen, sondern auch den Interessen der Öffentlichkeit im Sinne der Erhaltung und Förderung des Ortskerns dienlich sind. Genauso sollen für Renovationen Richtlinien geschaffen werden, welche in einer gewissen Vielfalt die Einordnung ins Dorfbild gewährleisten. Den Gemeindebehörden wird damit die Arbeit ebenfalls erleichtert, indem sie ein gut durchdachtes Planungsinstrument zur Hand haben.

Vorgehen bei der Konzepterarbeitung

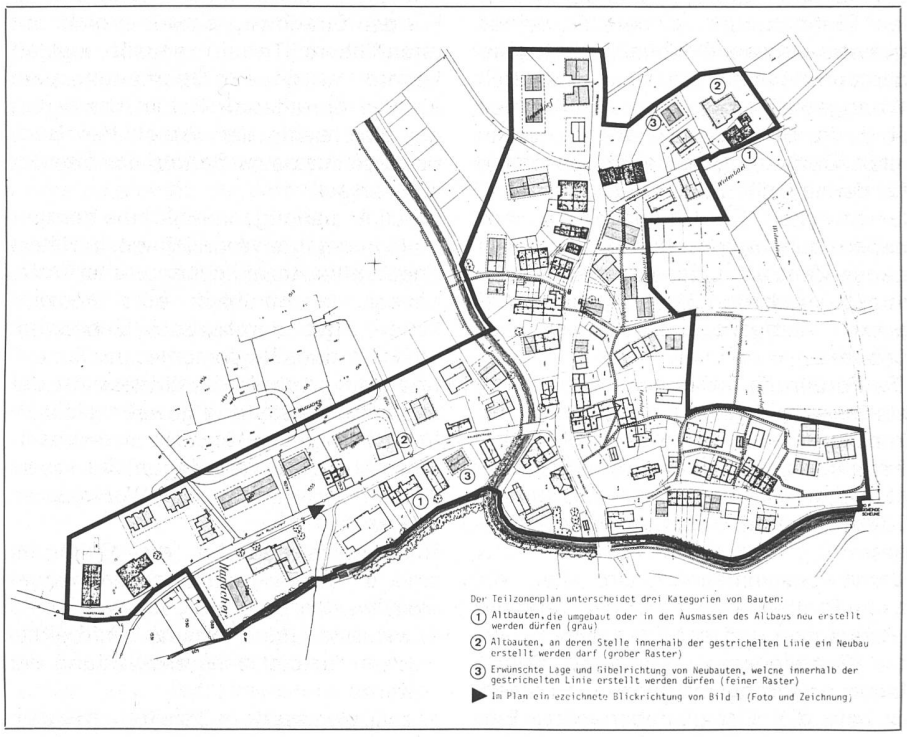
Vorerst wurden die folgenden Gesichtspunkte näher untersucht und die Erkenntnisse wie folgt formuliert:

Dorfcharakter

Das äussere Dorfbild wird geprägt durch das Formenspiel der sich überschneidenden Satteldächer. Der Kirchturm überragt alle Bauten und gibt dem Erscheinungsbild die Mitte. So soll es auch in Zukunft bleiben.

Für das innere Dorfbild sind folgende Merkmale wichtig:

- Konstruktionsart, Baumaterialien, Farben, Oberfläche, Texturen
- Baufluchten, Gebäudehöhen
- Fassadenformen, Fassadeneinteilungen
- Dachformen, Dachrichtungen, Dachuntersichten
- Trauflinien, Firstlinien



- Kleinbauten, handwerkliche Einzelteile
- Strassenbeläge, Platzbeläge, Strassenführung
- Bepflanzung, Terrainverlauf, Durchblicke, Freiräume

Diese Erkenntnisse waren wegleitend bei der Neuformulierung der Teilbauordnung, welche die Gestaltung der Kernzone regelt und für die Erarbeitung der Verordnungen, welche die Teilbauordnung ergänzen.
Bei Renovationen, Um- und Neubauten verwendbare Materialien und Farben sollen in einer vom Gemeinderat zu erlassenden Verordnung festgehalten werden. Bei aller Vielfalt soll damit ein harmonisches Ganzes bewahrt werden.

Ausnützung
Die Lebendigkeit der heutigen Dorfstruktur wird unter anderem auch dadurch geprägt, dass dicht überbaute Parzellen abwechseln mit schwach ausgenützten. Die Ergänzung der Baustruktur muss aufgrund von architektonisch-städtebaulichen Studien erfolgen und nicht mittels einer für alle Parzellen gleichen Ausnützung. Die Ausnützungsziffer stellt also für die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns kein taugliches Planungsmittel dar.
In der Teilbauordnung wird demzufolge auf die Ausnützungsziffer (AZ) verzichtet. Für das Mass der Ausnützung ist der Teilzonenplan massgebend. Es wurde aber bei diesem darauf geachtet, dass alle Parzellen mindestens eine Ausnützungsziffer von 0,4 erhalten (abgesehen von unüberbaubaren Kleinparzellen). Die durchschnittliche Ausnützung bei Vollausbau beträgt nahezu 0,7, also entsprechend der heutigen Bauordnung, was Wohn- und Arbeitsfläche für ca. 300 Einwohner mehr als heute im Kern bedeuten würde. Es ist jedoch kaum damit zu rechnen, dass der Vollausbau mehr als 80 % des möglichen erreichen wird, so dass im Kern mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 240 Personen zu rechnen ist.

Gebäudehöhe und Dachform
Die heutige Bauordnung lässt maximal 3 Geschosse und die Erstellung von Flachdächern im Kern zu.
Aufgrund der Grundlagenstudien wurde bald klar, dass das Ziel, sinnvolle Ergänzung der bestehenden Baustruktur, nur mit traditionellen Bauformen zu erreichen sei. Es geht also darum, einerseits bestehende Häuser zu erhalten, sie – wenn nötig – sachgemäss zu renovieren und neue Gebäude in Situation, Ausmass, Bauform und Aussehen den bestehenden Gebäuden anzupassen. Es galt festzulegen, welche Gebäude zu erhalten und wo neue Gebäude nicht nur ohne Schaden, sondern zur Ergänzung des Dorfbildes erwünscht seien. Die entsprechenden Studien wurden wie folgt vorgenommen:
- Modellstudien
- Perspektiven der Strassenräume
- Situationsstudien für die noch nicht oder nur teilweise überbauten Parzellen. Dabei wurde nicht nur auf städtebauliche Belange Rücksicht genommen, sondern auch eine in bezug auf Besonnung, Aussicht, Ruhe und Erschliessung möglichst günstige Lage der neuen Gebäude studiert.

Es wurde beschlossen, die maximale Gebäudehöhe für Neubauten im Kern mit 2 Vollgeschossen und dem unbeschränkten Ausbau der Dachgeschosse festzulegen. Die Erstellung von Flachdächern ist im Kern grundsätzlich verboten.

Zusammenhang Verkehr und Gebäudeanordnung
Verkehrsführung und Gebäudeanordnung stehen in einem Zusammenhang bezüglich Orientierung der Hauptfassade, Hauptzugang, Lage des Fussgängernetzes und der Parkplätze.
Eine zukünftige Trennung zwischen Durchgangsverkehr und reinem Erschliessungsverkehr (mit beschränkter Geschwindigkeit) würde die Zuwendung zum Strassenraum begünstigen.

Anhand von fotografischen Aufnahmen (Beispiel oberes Bild Rällikerstrasse) wurde festgehalten, welche Gebäude für den Strassenraum und damit für das Gesicht des Dorfes massgebend sind. Der Teilzonenplan bezeichnet die so ausgezeichneten Gebäude in dem Sinne, dass sie entweder umgebaut oder nur im gleichen Volumen wieder aufgebaut werden dürfen.

Langfristig sollte daher das Ziel, eine Ortsumfahrung etappenweise zu realisieren, nicht ausser acht gelassen werden. Alle weiteren sogenannten Strassensanierungen im Dorfkern laufen dieser Forderung entgegen.

Der Strassenraum der Durchgangsstrasse Uster–Meilen ist mittels neuer Gebäude, Vorgärten usw. so zu gestalten, dass er trotz dem breiten Strassenkörper massstäblicher wirkt. Es sind daher in der Teilbauordnung Perimeter vorgesehen, welche die Möglichkeit offenlassen, Gebäude (siehe § 50 PBG) bis an den Strassenrand zu stellen, wobei das Trottoir durch Arkaden geführt würde.

Das Resultat
Als Resultat der Kernplanung liegen vor:
- ein Teilzonenplan, der im Gegensatz zu üblichen Zonenplänen nicht farblich differenzierte Ausnützungsflächen enthält, sondern detaillierte Angaben über erhaltenswerte Bauten, über Bauten, die ersetzt werden dürfen, über Baulinien für Neubauten, über erwünschte Lagen und Giebelrichtungen von Neubauten,
- eine Teilbauordnung, die vor allem regelt: Abstände, Bautiefe, Mass der Bauten, Gestaltung, Abbruch, Baumschutz, Aussenantennen, Auto-Abstellplätze,
- eine Vorordnung, die weitere Details regelt, wie: Fachberatung bei Bauvorhaben, Materialien und Farben sowie Beiträge an Renovationen.