

Marthalen: Informationsveranstaltung zum Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung

Gratgang zwischen Ballenberg und Fortschritt

Der Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung von Marthalen gibt zu diskutieren. Nicht zufrieden sind einzelne Hausbesitzer mit dem Kernzonenplan. Er sei trotz einiger Erleichterungen zu wenig fortschrittlich.

Marthalens von den alten Riegelhäusern geprägtes Ortsbild wird weiterhin gepriesen und steht unter Denkmalschutz. Dass es nicht leicht ist, den Fortschritt auch in der Kernzone einzuführen zu lassen, zeigte sich an der Informationsveranstaltung zum Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung. Über den Entwurf informierten am Dienstagabend der Gemeinderat und zwei Vertreter des Planungsbüros Suter-von Känel-Wild AG, Zürich. 60 Interessierte fanden den Weg in die Mehrzweckhalle und lösten eine angenehme Diskussion aus.

Der Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung wird vom 25. September bis 24. November öffentlich aufgelegt. Im amtlichen Publikationsorgan, dem Eicheblatt, wird nächstens ein Link publiziert, über den sämtliche Dokumente via Internet heruntergeladen werden können. Die Dokumente liegen auch auf der Gemeindekanzlei auf. Die Urnenabstimmung ist für den 7. März 2010 vorgesehen.

Umbau von Ökonomiegebäuden

Zunächst hob Alwin Suter, Inhaber und Projektleiter des Planungsbüros Suter-von Känel-Wild AG, die Unterschiede zwischen der Bau- und Zonenordnung mit dem zugehörigen Kernzonen- und Zonenplan und den Inventaren und Schutzanordnungen hervor (siehe Kasten).

Dann zeigte Suter die wichtigsten Punkte der neuen Bauvorschriften in der Kernzone: Die Dachlandschaft soll betont werden. Dachseiten ohne Dachaufbauten sind klarzustellen. Für Dachaufbauten sind Vorschriften vorgesehen. Ochsenaugen sind nur für unbeheizte Räume möglich. Für Glasziegel sind Regelungen geplant, Solaranlagen in der Kernzone sind verboten.



Nur in den Neubauzonen sorgt die neue Bau- und Zonenordnung nicht für Unmut (hier der Fleudebüel). (Bild: moho)

Erleichterungen soll es im Bereich von Terrassenbauten im Erdgeschoss geben. Vorgesehen ist ferner mehr Spielraum für die Ausbildung des Dachvorsprungs. Giebellukarnen werden zugelassen. Um- und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden (Scheunen und Unterhaltsgebäuden) sollen erleichtert werden (Fensterformate, Materialien). Der Projektleiter räumte ein, dass es eine Gratwanderung sei, den Unterschied zu machen zwischen den Häusern, die Marthalen ausmachen, und den weniger repräsentativen.

«Wie ein Stück Ballenberg»

In Bezug auf den Kernzonenplan zeigte Suter den Unterschied zwischen jenen Häusern, deren Stellung, Masse und Kubatur bei einem allfälligen Neubau beibehalten werden müssen, jenen Häusern, deren Raumbild bei einem Neubau beibehalten werden muss, den von Dachaufbauten freizuhaltenden Dachflächen und den bestehenden Freiräumen auf. In der abschliessenden Diskussion zeigte sich jedoch, dass fast alle Häuser der Kernzone im Gemeindeinventar aufgeführt sind und somit praktisch nicht umgebaut oder ersetzt werden dürfen, egal

was der Zonenplan vorsieht. «Hat jemand die Leute in der Kernzone nach ihrer Befindlichkeit gefragt?», tönte es vorwurfsvoll aus dem Publikum. Derselbe Mann steigerte seine Aussage: «Ich komme mir vor wie ein Stück Ballenberg.» Man solle an den Einfallstrassen von Marthalen doch eine Mautgebühr verlangen, damit nicht nur die Touristen, sondern auch die Einwohner etwas von den schönen Häusern hätten.

Unmut im Töbeli-Quartier

Für heisse Köpfe sorgte auch der Umstand, dass das Töbeli-Quartier nach wie vor zur Kernzone zählt. Die Häuser seien doch nicht älter als 50 Jahre, meinten einige Hausbesitzer, und wenn man auch nur eine Garage umbauen wolle, gebe es Probleme, geschweige denn, wenn jemand eine Solaranlage einbauen wolle. So wurde das Begehren laut, zwei verschiedene Kernzonen zu schaffen – eine für die ganz alten, schutzwürdigen Häuser und eine für die neueren. In diesem Zusammenhang wurden Stimmen laut, die das für Anfang März vorgesehene Abstimmungsdatum anzweifeln. Nur schlimmstenfalls werde die Abstimmung wegen einer zweiten

Auflage verschoben, liess Suter verlauten, relativierte aber, dass die Schaffung zweier verschiedener Kernzonen ein Grenzfall wäre.

Angezweifelt wurde auch das Gemeindeinventar. Ein Mann erklärte, sein Haus werde darin auf das 16. Jahrhundert datiert. Fakt aber sei, dass die Aussenmauern zur Hauptsache aus Beton und Backsteinen

bestünden. Beim letzten Umbau um das Jahr 1906 herum habe man vermutlich diese Materialien verwendet.

Wohnzonen anders benannt

Zu keinen Diskussionen führte die neue Wohnzonen-Regelung, die Fiona Mera, diplomierte Geografin und Sachbearbeiterin des Planungsbüros Suter-von Känel-Wild AG, vorstellte. Darin wird auf eine Geschosshöhe verzichtet. Die bauliche Dichte soll erhöht werden. Die gemischte Wohn- und Gewerbezone wird abgeschafft, und die Wohnzonen werden, nach der sogenannten Baumassenziffer, anders benannt.

Vorgesehen sind auch folgende Erleichterungen: Nur noch Blech- und Kunststoffdächer sind verboten. Flachdächer sind auf Anbauten zulässig. Die maximale Neigung der Dächer beträgt 45 Grad. Die Installation von Solaranlagen ist zulässig. Die Dachflächenfensterbeschränkung auf zwei Fenster je Dachseite und 0,3 Quadratmeter Lichtmass entfällt, ebenso der Aussichtsschutz Wildrain.

Verkaufsflächen über 2000 Quadratmetern und damit Einkaufszentren sind in der Industrie- und Gewerbezone verboten. «Wir wollen nicht so enden wie Dietlikon», pointierte Gemeinderat Urs Lüthi. (moho)

Denkmalschutz entscheidet

Während der Ortsbildschutz (durch die Bau- und Zonenordnung geregelt) der Legislative, also letztlich den Stimmberechtigten, untersteht, hat beim Substanzschutz die Exekutive das letzte Wort.

Zum Ortsbildschutz gehören die Stellung der Bauten, Strassen und Plätze, die Dachlandschaft, die Freiräume und die Architektur.

Zum Substanzschutz gehören Mauern, Balken und bauliche Details. Schutzwürdige Bauten werden in Inventaren aufgeführt. Es gibt Gemeinde-, Kantons- und Bundes-

inventare. Bei der aktuellen Diskussion geht es um das Gemeindeinventar. Was geändert werden darf und was nicht, wird durch Schutzverträge und Schutzverfügungen geregelt. Schutzanordnungen gehen grundsätzlich den Bauvorschriften vor. Das heisst, dass der Denkmalschutz faktisch immer das letzte Wort hat, egal wie grosszügig ein Zonenplan sein mag.

Wer sich nicht sicher ist, ob sein Haus im Gemeindeinventar aufgeführt ist, kann sich bei der Gemeindeverwaltung erkundigen. (moho)