

## Anzeigebestätigung

vom 18. Oktober 2017

---

### Mitteilung im Anzeigeverfahren (§ 18 Abs. 1 lit. a und b BVV)

Baugesuch Nr.	<b>BG-2015-054/1</b>
Bauherrschaft	PREVAG Immobilien AG, Hottingerstrasse 17, 8032 Zürich
Projektverfasser	H. Baumgartner AG, Neuhofstrasse 17, 8630 Rüti
Projekt	Neubau zwei MFH mit Gartenpavillon und UNG
Standort	<b>Alte Landstrasse 336 - 342</b>
Objekt Kennzahlen	Assek.-Nr. 1340, 1337, 1339 und 1338, Kat.-Nr. 7992, Zone W2.2
<b>Projektänderung 1</b>	<b>Vergrösserung der Balkone, Diverse Grundrissanpassungen, neue Aussentreppe zur UNG</b>
<b>Ergänzungseingabe</b>	<b>Auflagenerfüllung gemäss BRE vom 10.12.2015, Disp. 3 Ziff. 3.4 lit. a (Abgrabungslänge) und lit. b (Ve-loabstellplätze), Ziff. 3.5 (Material-/Farbkonzept)</b>
Massgebende Pläne	Plan Nr. 448/2, 2. Untergeschoss, 1:100, rev. 11.08.2017; Plan Nr. 448/3, Gartengeschoss mit Umgebung, 1:100, rev. 11.08.2017; Plan Nr. 448/4, Erdgeschoss mit Umgebung, 1:100, rev. 11.08.2017; Plan Nr. 448/5, 1. Obergeschoss, 1:100, rev. 11.08.2017; Plan Nr. 448/6, 2. Obergeschoss, 1:100, rev. 11.08.2017; Plan Nr. 448/9, Nord u. Süd Fassade MFH A+B, 1:100, rev. 11.10.2017; Plan Nr. 448/10, Ost u. West Fassade MFH A, 1:100, rev. 11.10.2017; Plan Nr. 448/11, Ost u. West Fassade MFH B, 1:100, rev. 11.10.2017
Zusatzunterlagen	Nachweis Abstellplätze für Fahrräder, 16.08.2017 Farb- und Materialkonzept_Aussen, 31.08.2017 Rev. Berechnung der Baumasse, 16.08.2017
Verfahren	Anzeigeverfahren (§ 14 lit. b, f, g und h BVV)

---

## **Ausgangslage**

Mit Beschluss des Hochbau/Planungsausschusses vom 10. Dezember 2015 wurde das Bauprojekt unter Auflagen und Bedingungen bewilligt (baurechtliche Stammbewilligung). Eine erste Ergänzungseingabe (Umgebungsgestaltungsprojekt) wurde mit Folgeentscheid vom 3. August 2017 bewilligt.

## **Projektänderung 1**

Mit den vorliegenden Abänderungsplänen (E: 05.09.2017/16.10.2017) werden im Wesentlichen folgende Projektanpassungen angezeigt:

- Anpassung der Grundrisse und Höhenlage der Keller-/Technik-/Nebenräume im 2. UG
- Brandschutztechnische Anpassungen der Tiefgarage im 2. UG
- Untergeordnete Grundrissanpassungen in den Wohngeschossen
- Vergrösserung der Balkontiefen um ca. 35 cm
- Anpassung einzelner Fassadenöffnungen im Gartengeschoss (Ost- und Westseiten)

## Einordnung und Gestaltung

Die äusseren Projektanpassungen erfolgen im Rahmen des ursprünglichen Gestaltungskonzeptes und führen zu keiner Änderung des architektonischen Ausdruckes. Die nach § 238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Gesamtwirkung ist nach wie vor erreicht.

## Ausnützung

### Massgebliche Grundfläche

Laut Grundbuchauszug beträgt die Fläche der Bauparzelle 2'859 m<sup>2</sup>, was der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG entspricht.

### Besondere Gebäude

Der eingeschossige Gartenpavillon gilt als Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, weil er nicht dem dauernden Aufenthalt dient und die für Flachdächer zulässige grösste Höhe von 4.00 m nicht übersteigt.

### Baumassenziffer

Gemäss Ziff. 6.1.1 BZO ist in der Zone W 2.2 für Hauptgebäude eine Baumassenziffer (BZ) von 2.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und für Besondere Gebäude eine solche von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Die zulässige Baumasse beträgt somit 6'290 m<sup>3</sup> für Hauptgebäude und 572 m<sup>3</sup> für Besondere Gebäude. Die geprüften Baumassen umfassen (neu) 6'272 m<sup>3</sup> für die Hauptgebäude und (unverändert) 132 m<sup>3</sup> für das Besondere Gebäude. Die zulässigen Baumassenziffern sind nach wie vor eingehalten.

(Hinweis: Die ausgewiesene Hauptbaumasse weist jetzt einen Abzug für die das Mass von 35 cm überschreitende Konstruktionsstärke der Fassaden und des Daches gemäss § 12 Abs. 3 ABV aus.)

## Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand von 10 m zur Bahnparzelle Kat.-Nr. 6489 ist nach wie vor eingehalten.

### Übrige Vorschriften

Das Abänderungsprojekt erweist sich im Übrigen als vorschriftsgemäss, sodass die baurechtliche Bewilligung unter den üblichen Nebenbestimmungen zu erteilen ist.

### **Ergänzungseingabe (Auflagenerfüllung)**

Mit den vorliegenden Unterlagen soll den folgenden Auflagen der baurechtlichen Stammbewilligung vom 10. Dezember 2015 entsprochen werden:

#### Disp.-Ziff. 1.2

- a) *Einhaltung Abgrabungslänge max. 50% des jeweiligen Gebäudeumfanges (projektiert 53%)*

Beurteilung: Beim unveränderten Gebäudeumfang von 72.22 m (100 %) wird neu eine Abgrabungslänge von 36.07 m (49.95 %) ausgewiesen → Die Auflage ist erfüllt.

- b) *Nachweis 52 Veloabstellplätze (projektiert max. 34 VP)*

Beurteilung: Neu ausgewiesen werden total 53 VP (je 22 VP in 2 Veloräumen im Gartengeschoss und 9 VP in Tiefgarage). → Die Auflage ist erfüllt.

#### Disp.-Ziff. 3.5

*Der Abteilung Hochbau/Planung ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Beurteilung und Genehmigung einzureichen. Die Fassaden-, Bedachungs- und Belagsmaterialien, die Farben und die Oberflächenbeschaffenheit (Textur) sind im Einvernehmen mit der Abteilung Hochbau/Planung zu bestimmen. Eine Bemusterung am Bau vor abschliessender Genehmigung durch die zuständige Instanz bleibt vorbehalten.*

Beurteilung: Die Fassaden werden mit einer horizontalen, vorgegrauten Holzschalung mit Rhomboid-Profil verkleidet. Im gleichen Material und Farbton (ähnlich NCS S 5502-Y) erscheinen auch die Holzfüllungen der Schiebeläden mit feuerverzinkter Unterkonstruktion. Die Profile der Holz/Metall-Fenster, Rahmen und Türblatt der Eingangstüren aus Metall, die Rafflamellenstoren, die Geländer aus Flachstahl mit Staketten und die Balkon-Stahlstützen erscheinen im Farbton dunkelgrau NCS S 7500-N. Die Flachdächer werden extensiv begrünt und mit einem Chromstahl-Blech abgeschlossen (Dachrand). → Das Konzept ist mit den Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG vereinbar. Die Auflage ist erfüllt.

### **Bewilligung**

Die baurechtliche Bewilligung für die Ergänzungseingabe/Projektänderung 1 wird unter Hinweis auf die vorstehende Beurteilung mit folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

1. Die Auflagen gemäss Disp.-Ziff. 1.2 lit. a und b und Disp.-Ziff. 3.5 der baurechtlichen Stammbewilligung vom 10. Dezember 2015 sind erfüllt.
2. Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Unterlagen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen.

3. Die Auflagen und Bedingungen der baurechtlichen Stammbewilligung vom 10. Dezember 2015, soweit nicht im Widerspruch zu diesem Folgeentscheid, sind nach wie vor gültig und einzuhalten.
4. Die Gebühr für Prüfung und Bewilligung und für alle übrigen, bis dato noch nicht in Rechnung gestellten Aufwendungen im Verfahren BG-2015-054 wird gemäss Gebührenverordnung für das Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Männedorf vom 23. November 2016 auf CHF 4'080.30 festgesetzt. Die Rechnung mit Einzahlungsschein liegt der Bewilligung bei.
5. Gegen diese Bewilligung stehen keine Rechtsmittel offen. Die Bauabteilung der Gemeinde Männedorf prüft und genehmigt dieses Folgegesuch im Auftrag der Baubewilligungsbehörde abschliessend und gegen Gebühr. Sollten die Gesuchsteller oder Dritte, die in das Verfahren involviert sind, einen rekursfähigen Entscheid wünschen, so ist dieser innert 10 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Abteilung Hochbau/Planung, Saurenbachstrasse 6, 8708 Männedorf, schriftlich anzufordern.
6. Mitteilungen
  - 6.1. PREVAG Immobilien AG, Hottingerstrasse 17, 8032 Zürich, mit den genehmigten Unterlagen und der Rechnung, eingeschrieben
  - 6.2. H. Baumgartner AG, Neuhofstrasse 17, 8630 Rüti, mit den genehmigten Unterlagen (Kopien Planköpfe)
  - 6.3. Dritte gemäss § 315 PBG auf spezielles Verlangen, eingeschrieben
    - ADT INNOVA, Immobilien- und Verwaltungs AG, Berghofstrasse 9, 8625 Gossau (namens STEWAG Alte Landstrasse 331-341, 8708 Männedorf)
  - 6.4. Abteilung Infrastruktur (per E-Mail)
  - 6.5. Osterwalder Lehmann, Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, 8708 Männedorf, mit den genehmigten Unterlagen, z.Hd. Baukontrolle
  - 6.6. Abteilung Hochbau/Planung, mit den genehmigten Unterlagen (ad acta BG)

### Hochbau/Planung

Der Bausekretär



Urs Tritschler

Versandt: **VERSENDET AM 18. OKT. 2017.**

**Hochbau/Planung**  
Saurenbachstrasse 6 · 8708 Männedorf  
Tel. 044 921 67 00 · Fax 044 921 67 08  
[www.maennedorf.ch](http://www.maennedorf.ch)

**Peter Gabriel, Sachbearbeitung**



**EINGEGANGEN**

**19. Okt. 2017**

**Einschreiben**

ADT INNOVA  
Immobilien- und Verwaltungs AG  
Berghofstrasse 9  
8625 Gossau

Männedorf, 18. Oktober 2017

**Anzeigebestätigung vom 18. Oktober 2017  
(Dritte gemäss § 315 PBG auf spezielles Verlangen)**

Baugesuch Nr.: BG-2015-054/1  
Vertretung: PREVAG Immobilien AG, Hottingerstrasse 17, 8032 Zürich  
Projektverfasser: H. Baumgartner AG, Architekturbüro, Neuhofstrasse 17, 8630 Rüti  
Projekt: Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Gartenpavillon und  
Unterniveaugarage (Abbruch Assek.-Nrn. 1337, 1338, 1339 und  
1340) auf neu Kat.-Nr. 7992 (alt Kat.Nrn. 4397, 6493, 6494, 6495) an  
der Alten Landstrasse, W2.2

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> gemäss Bestellung                | <input type="checkbox"/> zur Unterschrift/Visum    |
| <input type="checkbox"/> gemäss telefonischer Besprechung | <input type="checkbox"/> zur Prüfung               |
| <input type="checkbox"/> zur Information                  | <input type="checkbox"/> mit der Bitte um Rückgabe |
| <input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnisnahme     | <input type="checkbox"/> mit bestem Dank zurück    |
| <input type="checkbox"/> zur Kontrolle/Stellungnahme      | <input type="checkbox"/> irrtümlich erhalten       |
| <input type="checkbox"/> zu unserer Entlastung zurück     |  |

Freundliche Grüsse

**Hochbau/Planung**

Peter Gabriel, Sachbearbeitung

**Kopie an:**

- Akten BG BG-2015-054

