

Bauamt Mollis
Hanspeter Schiesser-Elbe
Gemeindehaus
8753 Mollis

Genehmigt mit den Auflagen
gemäss dem Schreiben des
GR vom 17.01.2005

8753 Mollis, 17. Januar 2005

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

werkhof

Visuelle Kommunikation
Architektur
Innenarchitektur

werkhof AG für
Konzept und Umsetzung
Josefstrasse 20
CH-8005 Zürich

Telefon 044 44 822 44
Telefax 044 44 822 33
info@werkhof.ch
www.werkhof.ch

17. Dezember 2004
Bauvorhaben Rosenhof

Erläuterungen zum Überbauungsplan

Sehr geehrter Herr Schiesser, sehr geehrte Damen und Herren

Beiliegend zum Überbauungsplan vom 17. Dezember 2004 erlauben wir uns, Ihnen an dieser Stelle einige Erläuterungen abzugeben.

Zielsetzungen

Das besagte Grundstück soll gemischt genutzt werden; einerseits durch Wohn-/Gewerbehäuser, andererseits durch Zweifamilienhäuser. Dieser Mix entspricht dem heutigen Ortsbild von Mollis. Dabei sollen Dienstleistungen im Sinne von stillem Gewerbe ermöglicht werden. Dieses neue Angebot soll das bestehende sinnvoll ergänzen. Das Projekt als gesamte Anlage soll sich von ähnlichen Vorhaben qualitativ abheben.

Das Areal wird gemäss Erschliessungsplan der Gemeinde vom Zusammenfluss der drei Bäche her erschlossen. Die Strasse führt an der südlichen Parzellengrenze von West nach Ost und verhindert damit eine Zerschneidung des Grundstücks.

Es sind verschiedene Wendemöglichkeiten vorgesehen.

Das Areal lässt eine hohe Ausnützung zu, d.h. es wird pro Einheit relativ wenig Land benötigt. Dies begünstigt dichtes modernes Wohnen auf relativ grossen Wohnflächen.

Areal

Das Areal umfasst 14'288 m². Die enthaltene Grünzone (Wald) darf in die anrechenbare Landfläche zur Berechnung der zulässigen Bruttogeschossfläche einbezogen werden. Circa 80% vom ganzen Areal liegen in der Kernzone, der Rest in der Wohnzone 2a.

Nach Abzug der nicht anrechenbaren Erschliessungsfläche von 1'824 m² ergibt sich eine für die Berechnung massgebliche Grundfläche von 12'464 m². Das vorliegende Projekt mit 4 MFH und 7 DEFH weist eine minimale Nutzfläche von 7'944 m² auf, was einer AZ von 0.64 entspricht.

Die von der Ortsplanerin früher bewilligte maximale Ausnützung über das ganze Areal war 0.82. Die zulässigen Gebäudehöhen werden gemäss Kernzone festgelegt.

Konzept

In einer ersten Etappe sollen vier Mehrfamilienhäuser mit Gewerbenutzungsmöglichkeiten, in den Erdgeschossen mit je 11 Einheiten, entstehen. Über den drei Vollgeschossen liegen je zwei Attikawohnungen.

In einer zweiten Phase sollen optional 7 Zweifamilienhäuser oder 5 Zweifamilienhäuser und ein weiteres Mehrfamilienhaus erstellt werden.

Das Grundstück soll vom privaten Individualverkehr weitestgehend ungestört bleiben. Oberirdisch werden an drei Positionen Parkplätze angeboten (Besucher), alle anderen Autos finden in der etappierten Tiefgarage Platz. Für Feuerwehr, Zügelauto, Ambulanz etc. gibt es die nötigen Fahrwegbreiten.

Überbauungsplan

Bei der heute sich rasch ändernden Marktsituation, soll der Überbauungsplan einerseits eine etappierte Realisierung, andererseits eine gewisse Anpassungsmöglichkeit betreffend zweiter Etappe zulassen.

Verbindlich festgelegt werden die Erschliessungsstrasse, die Tiefgarage, die Standorte für die vier Mehrfamilienhäuser, sowie die Erschliessungsmöglichkeiten für die südöstlich liegenden Parzellen. Weiter werden die Überbauungsregeln festgelegt werden.

Überbauungsregeln

Gebäude allgemein

- Alle Gebäude sollen klar und kubisch ausformuliert werden; auf Additionen wie Erker o.ä. wird verzichtet.
- Die Häuser sind mit Flachdächern, teilweise begrünt, auszugestalten.

Mehrfamilienhäuser/Gewerbe

- Alle Gebäude stehen für sich als Solitär.
 - Die Gebäudeabstände dürfen in der vorliegenden Etappe punktuell auf ein Minimalmass von 13.18 m festgelegt werden, sofern dabei eine genügend gute Besonnung sicher gestellt wird.
 - Alle Häuser sind 4-geschossig; drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Sie weisen alle grosszügige Aussenräume und in den Attikawohnungen Dachterrassen auf.
 - Alle vier Häuser haben einen direkten Zugang zur Tiefgarage und verfügen über eine Anzahl von Besucherparkplätzen.
-

Zweifamilienhäuser

- Die Zweifamilienhäuser dürfen punktuell minimale Gebäudeabstände von 5.50 m aufweisen, wobei eine genügende Besonnung sicher gestellt werden muss.
- Jeder Zweifamilienhausteil verfügt über einen eigenen privaten, gut besonnten Aussenraum und über eine gut dimensionierte Eingangsvorzone.
- Die Zweifamilienhäuser sind zwei- oder dreigeschossig.

Parkierung (Berechnungen)

-	Gewerbe im EG (1/3) (1. Etappe)	0.5	PP/20 m2	12PP Tiefgarage
-	Wohnhäuser (1. Etappe)	1	PP/Whg.	40PP Tiefgarage/im Freien
-	Besucher (1. Etappe)	0.25	PP/Einheit	11PP im Freien
-	Zweifamilienhäuser (2. Etappe)	2	PP/Hausteil	28PP Tiefgarage
-	Besucher (2. Etappe)	0.25	PP/Einheit	4PP im Freien
-	<i>Total nötig 1. Etappe</i>	43PP	Tiefgarage	
		20PP	im Freien	
-	<i>Total vorhanden 1. Etappe</i>	44PP	Tiefgarage	
		25PP	in Freien	

17. Dezember 2004

Flächenermittlung und Ausnutzung

Areal

	<i>Fläche</i>	<i>AZ</i>	<i>BGF max.</i>
Teilfläche MFH (1. Etappe)	6296		
Teilfläche MFH od. DEFH (2. Etappe)	1483		
Teilfläche DEFH (2. Etappe)	2827		
Teilfläche Wald	1858		
Anrechenbare Landfläche	12464		
davon Dorfkernzone	9972	0.9	8975
davon 2a	2492	0.6	1495
Zulässige BGF mit Bonus	12464	0.84	10470
Teilfläche Erschliessung/Parkplätze	1824		
Nicht anrechenbare Landfläche	1824		
Arealfläche total	14288		

Nutzung

	<i>Anzahl</i>	<i>BGF</i>	<i>BGF total</i>
MFH A	1	1396	1396
MFH B	1	1394	1394
MFH C	1	1401	1401
MFH D	1	1401	1401
DEFH	14	168	2352
BGF total			7944

Resultierende AZ **0.64**

Spielplatz

	<i>%</i>	<i>BGF</i>	<i>m2</i>
	5	5592	280
Total Spielplatz			280