

Bauamt Mollis
Hanspeter Schiesser-Elbe
Gemeindehaus
8753 Mollis

Genehmigt mit den Auflagen
gemäss dem Schreiben des
GR vom 12.7.2007

8753 Mollis, 25. Juli 2007

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

9. Mai 2007

Bauvorhaben Rosenhof

Erläuterungen zum Überbauungsplan

Übersicht

Als eine der letzten grossen zusammenhängenden Parzellen in unmittelbarer Dorfkernnähe wird das Grundstück in zwei Etappen überbaut. Auf einer Fläche von 14'406 m² entstehen insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser mit total 99 Wohnungen. In gewissen Erdgeschosswohnungen sollen bei Bedarf Flächen für stilles Gewerbe angeboten werden.

Der bestehende und bereits bewilligte Überbauungsplan vom 18.12.2004 wird durch einen neuen Überbauungsplan, Stand 07.05.2007, ergänzt.

Verbesserungen gegenüber dem alten Überbauungsplan:

- Der alte „DEFH Bereich 2. Etappe“ (braune volle Fläche) und der „Mischbereich MFH oder DEFH 2. Etappe“ (gestrichelte braun-grüne Fläche) sollen zugunsten eines neuen Bereiches mit der Bezeichnung „MFH Bereich Etappe 2“ (dunkelgrüne Fläche) ersetzt werden. Anstelle von Doppel-einfamilienhäusern entstehen 2 neue zusätzliche Mehrfamilienhäuser. Im alten „Mischbereich MFH oder DEFH 2. Etappe“ war bisher ohnehin beides möglich.
- Die Balkonformen wurden optimiert, die Eckpunkte der Balkone bleiben aber nach wie vor exakt an derselben Stelle, wie im alten Überbauungsplan vorgesehen und in der Baueingabe Etappe 1 bewilligt.
- Das Haus B wurde zugunsten eines grösseren Waldabstandes rund 1.80 m nach Osten geschoben.
- Der private Individualverkehr wird neu aufgeteilt; rund 60% der Fahrzeuge müssen so nicht über die neue Erschliessungsstrasse geführt werden.

Umgebung

Die Aussenräume sollen eine parkähnliche Qualität erhalten und gestaltet werden durch Rasen –und Splitflächen, Magerwiesen, Fusswege, Spielflächen, Rastplätze, Orte der Begegnung, Grillplätze und sogenannten Clustern (dichte mittelhohe Bepflanzungszonen).

Der Garagengrundriss ist durch die Materialisierung (Rasen –und Splitflächen mit Clustern ergänzt) und eine ebene Gestaltung klar in der Umgebung ablesbar und bindet die 7 Mehrfamilienhäuser gut zusammen. Die L-Form der Garage zieht sich um die Waldzone und Spielplatzfläche; die neue zusammenhängende Spielfläche ist somit sauber von der Erschliessungsstrasse getrennt und

geschützt. Um die Garagenflächen und Häuser zieht sich die Magerwiese mit einheimischen Bäumen und mittelhohen Gewächsen; im Gegensatz zur Garagenfläche passt sich diese Fläche dem natürlichen Terrainverlauf an.

Erschliessung, Parkierung

Um die spezifischen Qualitäten des Ortes (eigener Waldteil, Kleingewässer, Ruhe, Aussicht in die Bergwelt etc.) voll ausspielen zu können, soll auf dem Gelände möglichst ein motorfahrzeugfreier Verkehr stattfinden. Lediglich für das Zügelauto oder die Feuerwehr soll der direkte Zugang bis vor die Haustüre gewährleistet sein.

Neu verteilt sich der Verkehr auf zwei Garageneinfahrten. Dies führt zu einer teilweisen Entlastung der nordöstlichen Zone und verteilt den Verkehr im Quartier besser. Die eine Garageneinfahrt erschliesst rund 61 Parkplätze und die andere Garageneinfahrt rund 42 Parkplätze.

Alle Parkplätze sind direkt mit den Häusern verbunden und zwischen den beiden Garagen ist eine Verbindungstüre geplant. Die beiden Garagen trennen auch gleichzeitig die beiden Bauetappen. Die Aussenparkplätze sind dezentral und möglichst gut entlang der neuen Erschliessungsstrasse verteilt.

Architektonisches Konzept

Sämtliche Häuser sind in einer „Zwiebelschalentypologie“ angeordnet. Die einzelnen Wohnungen gruppieren sich jeweils um eine grosszügige Vertikalerschliessung mit Treppe, Lift, Umgang und Treppenauge. Durch Dachöffnungen von oben belichtet, soll dieser Bereich freundlich, einladend und zu sozialen Kontakten animierend, wirken.

In den Wohnungen ist eine innere Schicht mit sämtlichen Nasszellen und Entrées geplant. Darauf folgt die Gang- und Zimmerschicht. Die äussere abschliessende Schicht bilden die umlaufenden Balkone, die die Ausblicke auf die umliegende Bergwelt gewährleisten und zum Verweilen einladen. Die Abwinkelungen der Balkone betonen die Eckbereiche der Gebäude und vergrössern das Raumgefühl. Die Terrassenbereiche in den Eckzonen sollen dem eigentlichen Essen und Aufenthalt dienen.

Generell sind die Baukörper einfache Kuben ohne Erker oder Aufbauten, aber mit Flachdach, wobei eine Einfachheit und Klarheit in der Formensprache angestrebt wird. Einzig die Balkonformen weichen in ihrer leicht expressiven Geometrie bewusst von den einfachen Kubaturen ab, wobei sie diesen eine gewisse Eleganz verleihen.

Diese Disposition erlaubt eine einfache und logische Grundstruktur des Hauses, schlanke Statik- und Haustechnikkonzepte und grosse Flexibilität betreffend der Zimmer- und Wohnungsgrössen.

Wohnungen

In Gebäude A hat es jeweils drei Wohnungen pro Geschoss. In den Gebäuden B, C, D und F sind es 4, und in den Gebäuden E und F jeweils 5 Wohnungen pro Geschoss. Folglich bestimmen 3 Gebäudetypen die Überbauung.

Über den Begegnungsraum Treppenhaus gelangt man via Treppen oder Lift zur Wohnungstüre. Über ein Entrée mit Garderobe gelangt man in den Wohnraum oder eine Verlängerung davon. Auf die eine Seite entwickeln sich immer die Zimmer und das Reduit, auf der anderen liegen Wohnen, Essen und Kochen. Mindestens ein grosszügiger Balkon (Attika: Terrassen) rundet das Angebot aussen-räumlich ab. Jeder Wohnung ist ein individuelles Kellerabteil zugeordnet.

Gewerbe / Wohnateliers

Falls eine Nachfrage bestehen sollte nach stillem Gewerbe (Rechtsanwälte, Arztpraxen, Architekturbüros, Gemeindeeinrichtungen etc.) könnte das Konzept der Mehrfamilienhäuser bei den erdgeschossigen Wohnungen frei unterteilbare „Gewerbeflächen“ oder „Wohnateliers“ ausweisen. Das architektonische und statische Konzept lassen diese Flexibilität zu.

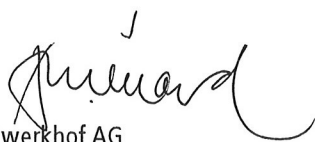
Überbauungsregeln

Gebäude allgemein

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

Mehrfamilienhäuser/Gewerbe

- Alle Gebäude stehen für sich als Solitär.
- Der kleinste Gebäudeabstand wird punktuell auf ein Minimalmass von gut 10 m festgelegt, womit immer noch eine genügend gute Besonnung sicher gestellt wird.
- Alle Häuser der 2. Etappe 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.



werkhof AG
Dani Ménard
dipl. Arch. ETH/SIA