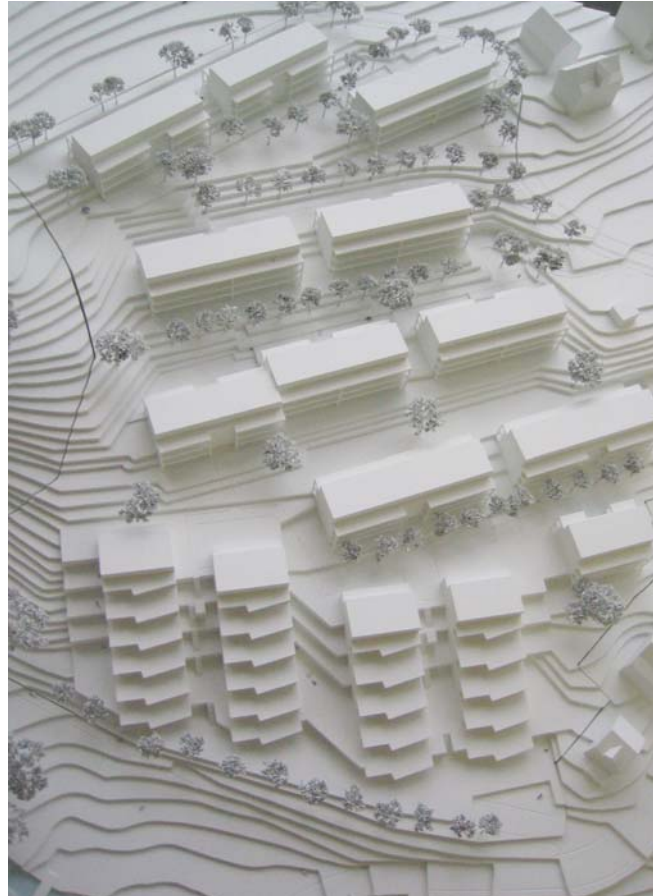


Beurteilung Arealüberbauung Mülibach Richterswil

Bauliche Umgebung



Modell



Ausgangslage

Projektiert ist eine Arealüberbauung mit elf Mehrfamilienhäusern und vier Terrassenhäusern und 88 Wohneinheiten. Die Parkierung ist in fünf Tiefgaragen organisiert. Das 27'000 m² grosse Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2 an markanter Hanglage mit Sicht auf den Zürichsee.

Die Bauherrschaft möchte zur vorliegenden Arealüberbauung einen Vorentscheid nach § 323 PBG erwirken. Zuhanden der Hochbau- und Planungskommission ist zu beurteilen, ob das Projekt den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

Beurteilungskriterien

Der Ausnutzungszuschlag wird gewährt, wenn die Arealüberbauung im Vergleich mit einer Regelüberbauung qualitative Mehrwerte aufweist. Die Kriterien für diese Anforderungen sind in § 71 PBG umschrieben:

- Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs-, Entsorgungs- und Verkehrslösung
- Art und Grad der Ausrüstung

Ergebnis

Insgesamt sind die erhöhten Anforderungen von § 71 PBG nicht erfüllt. Folgende Verbesserungen sind anzustreben:

- Mehrfamilienhäuser nicht zusammenbauen
- Terrassenhäuser überdenken, da diese Bebauungsform im Quartier eher fremd ist
- Tiefgarage-Rampen und Veloabstellplätze überdecken und Zufahrten als Mischflächen ausbilden
- Winterbesonnung der Eckzimmer mit seitlichen Fenstern verbessern
- Zusätzlichen Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen schaffen

Daten

Veranstalter

- Gemeinde Richterswil

Arealgrösse

- 27'000 m²

Bearbeitung

- Schriftliches Gutachten mit Illustrationen und baurechtlichen Hinweisen

Bearbeitungszeitraum

Winter 2004

Arbeitsschritte

- Begehen und analysieren
- Beurteilen des Projektes anhand § 71 PBG
- Hinweisen auf die Messweise der Gebäudehöhe
- Begleiten in der Hochbau- und Planungskommission

Auszug aus den Erwägungen

Zur baulichen und landschaftlichen Einordnung:

Die bauliche Umgebung ist gekennzeichnet durch eine weitgehend lockere Bebauung des Quartiers in offener und überwiegend zweigeschossiger Bauweise. Namentlich die nördlich an das Areal grenzende Gebäudereihe an der Mülibachstrasse sowie die alte Gebäudegruppe Neuhus sind Bauten, auf welche die Arealüberbauung massstäblichen Bezug zu nehmen hat.

Die Verteilung der Baumassen folgt weitgehend dem Verlauf der Höhenkurven. Die projektierte Bebauung wirkt als Ganzes im Vergleich zur bestehenden Bebauung eher zu dicht. Auch weichen die projektierten Gebäudelängen der Mehrfamilienhäuser deutlich vom vorherrschenden Muster ab. So betragen diese mit bis zu 38 m gut das Doppelte der im näheren Bereich der W2 vorkommenden grössten Längen. Die vorgesehene kubische Gliederung wäre mit kürzeren Gebäudelängen und mit mehr seitlichen Zwischenräumen zwischen den Gebäuden quartierverträglicher.

Die Flachdachform findet in der Nähe zwar nur vereinzelte Entsprechung, weil das Schrägdach bei der vorhandenen Bebauung deutlich überwiegt. Sie lässt sich jedoch bei der vorliegenden Konzeption besser in die Hangsituation einordnen als die Schrägdachform, weil die Gesamthöhe kleiner ist. Die Flachdächer sollten im Interesse einer möglichst guten landschaftlichen Einordnung begrünt werden.

Die Anforderungen sind noch nicht ausreichend erfüllt. Das Projekt ist im Sinne der Erwägungen zu verbessern (kürzere Gebäudelängen, Flachdachbegrünung).

Zur kubischen Gliederung:

Der Grundkubus der Mehrfamilienhäuser ist einfach und klarlinig. Die Variation der Längen in Abhängigkeit der Wohnungsgrössen ist belebend. Die angefügten Balkone sind geschickt konzipiert. Die Zäsur der vor den Treppenhäusern unterbrochenen Balkone gliedert die Gebäude in ansprechender Art. Infolge der hangparallelen Riegelwirkung ist jedoch der Zusammenbau zweier Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtlänge von fast 60 m nicht vertretbar.

Die Volumetrie der Terrassenhäuser entspricht der typischen Art dieser Bauform. Die jeweils zweigeschossigen obersten Wohneinheiten mit Attikageschossen sind zwar räumlich und formal gut auf die Volumetrie der Mehrfamilienhäuser abgestimmt. Hingegen vermag die Terrassierung im baulichen Kontext nicht zu überzeugen. Würden anstelle der Terrassenhäuser Mehrfamilienhäuser vorgesehen, liesse sich das einzelne Gebäude besser in die Zeile einbinden und dafür die Reihe der bestehenden Einzelbauten entlang der Mülibachstrasse fortsetzen.

Die Anforderungen sind mit Verbesserungen im Sinne der Erwägungen erfüllbar (kein Zusammenbau MFH, MFH statt Terrassenhäuser).



Zur Gebäudehöhe:

Die der Gebäudehöhe zugrunde liegende Dachprofilinie ist u. E. nicht zulässig, weil sie sich auf die Ebene der Balkonvorderkante bezieht anstatt auf die volumenbildende Fassade mit Fenstern und Wärmedämmung.

