



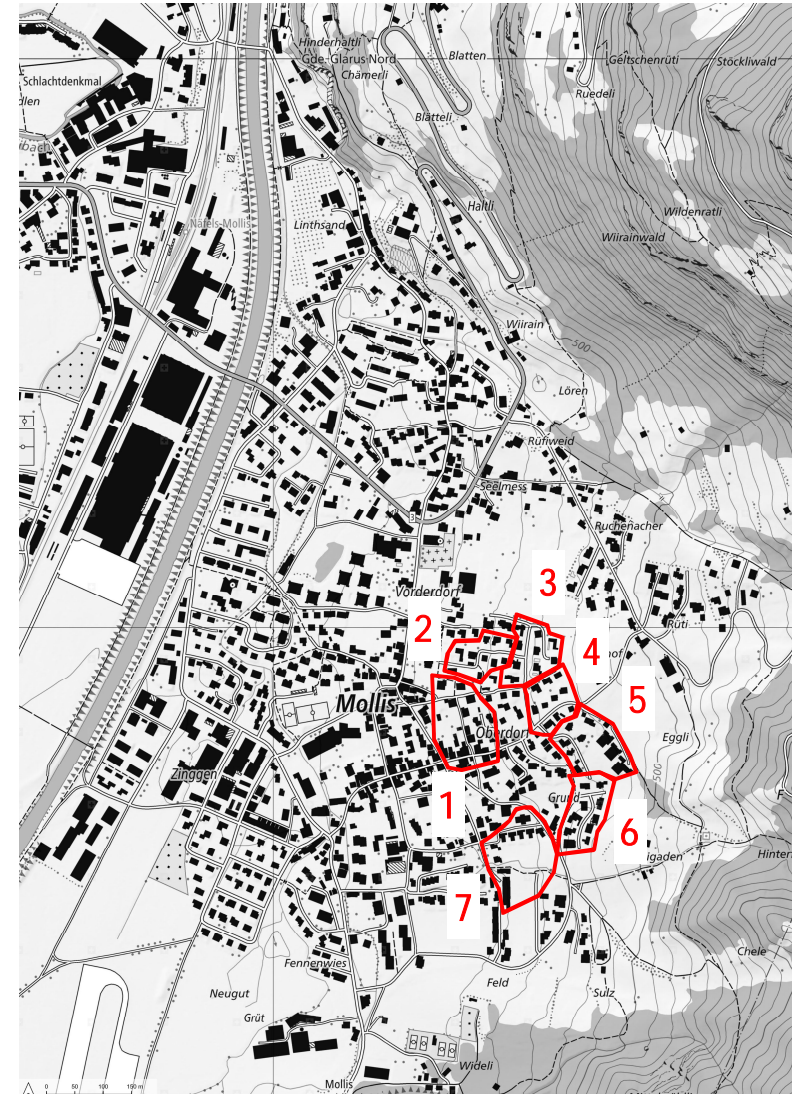
Begehung 7 Standorte in Mollis

Aufgabenstellung:

- ✓ Kriterien finden für Geschossigkeit
- ✓ Sichtweise / Kriterien Terrainveränderung am Hang

Berührte Themenfelder:

- ✓ Bebauungsstruktur
- ✓ Dichten, Geschossigkeiten
- ✓ Grenzabstand, Gebäudeabstand, Gebäudehöhe und Gebäudelänge
- ✓ Freiräume, Grünräume
- ✓ Parkierung und Zufahrt
- ✓ Terrainveränderung am Hang



Standort 1 (Oberdorf)



- ✓ Dorfkernzone (2-/ 3-geschossig
Gebäudehöhe 8.25 m, ES III)
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Quartier angrenzend an ZöBA
(Gebäudehöhe nicht definiert, ES II)
- ✓ Dachlandschaft: Giebeldächer

Standort 1 (Oberdorf)



- ✓ Parkierung auf Aussenparkplätze oder in Garagenboxen (Anbauten)
- ✓ Oberdorfstrasse: verdichtete Siedlungsstruktur, Gebäuden bis an die Strasse gebaut
- ✓ Oberdorfweg: lockere Siedlungsstruktur, Gebäuden zurückversetzt
- ✓ Aussenraum in Hanglage - Qualitativ
- ✓ Charakter: Mischnutzung
- ✓ Potenzial für 3-Geschossigkeit / höher bauen vorhanden



Standort 2 (Landhausstrasse)



- ✓ Wohnzone mit kleinem Bonus (2-geschossig / Hochparterre Gebäudehöhe 7.0m, ES II)
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Quartier angrenzend an Dorfkernzone (Gebäudehöhe 8.25m, ES III)
- ✓ Dachlandschaft: Giebeldächer

Standort 2 (Landhausstrasse)



- ✓ Parkierung Hochparterre / EG / Parkunterstände / Garagenbox (Anbauten)
- ✓ lockere Siedlungsstruktur, Gebäuden zurückversetzt
- ✓ Terrassierung des Aussenraums mit abstrakter Gartengestaltung (Absturzsicherung, Sichtschutz)
- ✓ Gartensitzplatz über Garage
- ✓ Charakter: Wohnnutzung
- ✓ Potenzial für 3-Geschossigkeit / höher bauen vorhanden



Standort 3 (Hagnerstrasse)



- ✓ Wohnzone mit kleinem Bonus (2-/ 3-geschossig / Hochparterre Gebäudehöhe 7.0m, ES II)
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Randgebiet angrenzend an Land- und Alpwirtschaftszone (Gebäudehöhe nicht definiert , ES III)
- ✓ Dachlandschaft: Giebel-/ Flachdächer

Standort 3 (Hagnerstrasse)



- ✓ Parkierung Hochparterre / EG
- ✓ lockere Siedlungsstruktur, Gebäude zurückversetzt
- ✓ Terrassierung des Aussenraums (ebener Gartensitzplatz)
- ✓ Gartensitzplatz über Garage
- ✓ Charakter: Wohnnutzung
- ✓ Privatisierung (Einfriedungen/Terrassierung)



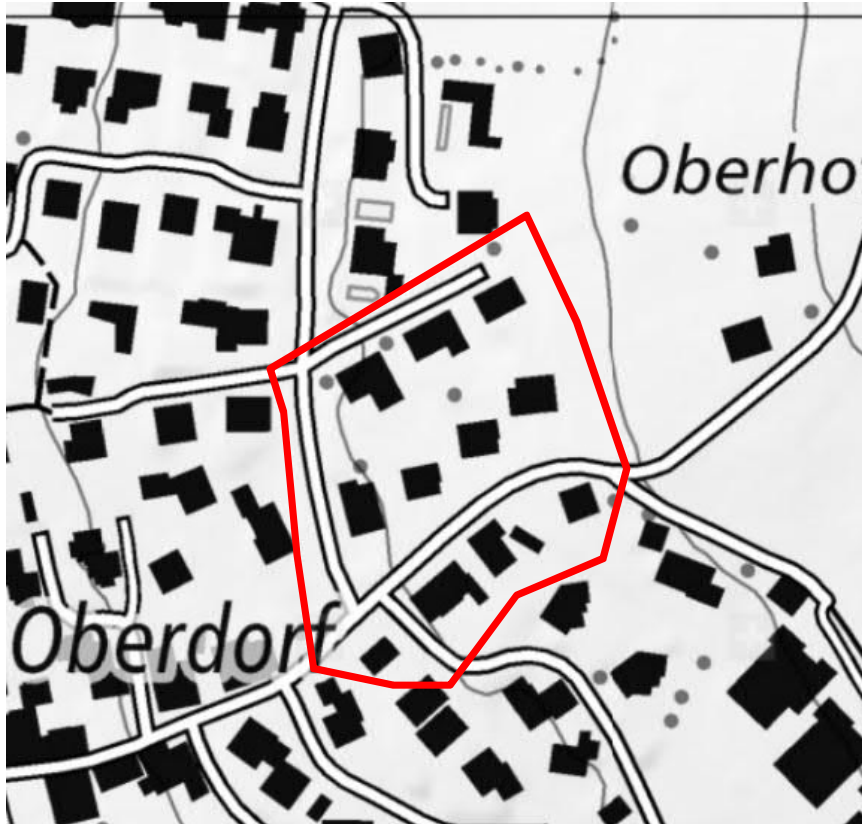
Standort 3 (Hagnerstrasse, nähere Umgebung)



- ✓ Terrassierungen / Aufschüttungen auf ein Minimum reduziert (Bild links)
- ✓ Überdimensionale Dachterrassen
- ✓ Bauen am Hang ohne Terrassierung möglich (Bild unten rechts)
- ✓ Potenzial für 3-Geschossigkeit / höher bauen vorhanden



Standort 4 (Oberdorfstrasse)



- ✓ Wohnzone mit kleinem Bonus (2-geschossig / Hochparterre Gebäudehöhe 7.0m, ES II)
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Randgebiet angrenzend an Land- und Alpwirtschaftszone (Gebäudehöhe nicht definiert , ES III)
- ✓ Dachlandschaft: Giebel-/ Flachdächer

Standort 4 (Oberdorfstrasse)



- ✓ Parkierung Hochparterre / Aussenparkplatz
- ✓ lockere Siedlungsstruktur, Gebäuden zurückversetzt (Vorplatz als Parkplatz)
- ✓ Terrassierung des Aussenraums (ebener Gartensitzplatz)
- ✓ Charakter: Wohnnutzung
- ✓ Privatisierung (Einfriedungen/Terrassierung)



Standort 4 (Oberdorfstrasse)



- ✓ Attraktivierung des Aussenraums durch Aufschüttung (Eingangsbereich Bild links unten)
- ✓ Privatisierung (hohe Einfriedungen als Sichtschutz)
- ✓ Terrassierung als Gartengestaltung
- ✓ Potenzial für 3-Geschossigkeit / höher bauen vorhanden



Standort 5 (Schmiedenhoschet)



- ✓ Wohnzone mit kleinem Bonus (2-geschossig / Hochparterre Gebäudehöhe 7.0m, ES II)
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Randgebiet angrenzend an Land- und Alpwirtschaftszone (Gebäudehöhe nicht definiert , ES III)
- ✓ Dachlandschaft: Giebel-/ Flachdächer

Standort 5 (Schmiedenhoschet)



- ✓ Parkierung Hochparterre / Aussenparkplatz / Garagenbox
- ✓ lockere Siedlungsstruktur, Gebäuden zurückversetzt (Vorplatz als Parkplatz)
- ✓ Terrassierung des Aussenraums (ebener Gartensitzplatz, Bepflanzung Übergang Hang - Privatisierung)
- ✓ Charakter: Wohnnutzung



Standort 5 (Schmiedenhoschet)



- ✓ lockere Siedlungsstruktur
- ✓ Minimale Terrassierung des Aussenraums (ebener Gartensitzplatz)
- ✓ Wohnnutzung
- ✓ Natürliche Hanglage
- ✓ Fusswege in Hanglage
- ✓ offene Grundstücksgrenzen
- ✓ Potenzial für 3-Geschossigkeit / höher bauen vorhanden



Standort 5 (Schmiedenhoschet)

Vorher / Nachher Vergleich
Privatisierung durch Hecke oder Einfriedungen (Steinkörbe)



Vorher: Googlemaps



Nachher: Begehung 03.12.2018

Standort 6 (Grundstrasse Hangaufwärts)



- ✓ Wohnzone mit kleinem Bonus (2-/ 3-geschossig / Hochparterre Gebäudehöhe 7.0m, ES II)
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier / Neubauquartier
- ✓ Randgebiet angrenzend an Land- und Alpwirtschaftszone (Gebäudehöhe nicht definiert , ES III)
- ✓ Dachlandschaft (Giebel-/ Flachdach)

Standort 6 (Grundstrasse Hangaufwärts)



- ✓ Parkierung Aussenparkplatz / Garagenbox
- ✓ lockere Siedlungsstruktur
- ✓ Terrassierung für Zugangsweg / Fussweg
- ✓ Charakter: Wohnnutzung
- ✓ Natürliche Hanglage in unmittelbarer Nähe



Standort 6 (Grundstrasse Hangaufwärts)



- ✓ lockere Siedlungsstruktur
- ✓ Mehrfache Terrassierung des Aussenraums
Wohnnutzung
- ✓ Privatisierung durch künstliche
Gebäudeanhebung (Terrassierung)
- ✓ Vergleich Terrassierung und natürlichen
Hanglage in unmittelbarer Nähe
- ✓ Neubauten mehrheitlich mit Flachdach
- ✓ Potenzial für 3-Geschossigkeit / höher
bauen vorhanden



Standort 7 (Grundstrasse Hangabwärts)



- ✓ Wohnzone mit kleinem Bonus / 2-geschossig / Hochparterre, Gebäudehöhe 7.0m, ES II; Dorfkernezone 2-/ 3-geschossig, Gebäudehöhe 8.25 m, ES III)
- ✓ Charakter: Mischnutzung
- ✓ Quartier angrenzend an Dorfkernezone (Höhe 8.25m, ES III)
- ✓ 2./ 3. Bautiefe ab Hauptstrasse
- ✓ Dachlandschaft (Giebel-/ Flachdach)

Standort 7 (Grundstrasse Hangabwärts)



- ✓ Parkierung divers
- ✓ unterschiedliche Siedlungsstrukturen (dicht, locker)
- ✓ Mischnutzung
- ✓ Leichte Terrassierungen (ebener Gartensitzplatz)
- ✓ Mix ältere Bauten / Neubauten
- ✓ Verschiedene Überbauungspläne
- ✓ Potenzial für 3-Geschossigkeit / höher bauen vorhanden



Fazit

- Kriterien für den Erhalt von 2-Geschossigkeiten gibt es kaum.
- Bauen am Hang ohne Zerstörung des Hangverlaufs ist möglich (Hochparterre, Parkierung im EG)
- Terrassierungen teils über 2m hoch bzw. Terrassierungen über mehrfache Abtreppe zerstören den natürlichen Hangverlauf
- Wunsch nach ebenen Gartensitzplätzen / Gärten
- Privatisierung durch Einfriedungen (Steinkörbe) oder durch Terrassierungen (Erhöhte Lage des Gebäudes)
- Dachlandschaften – Neubauten meist mit Flachdach versehen

Kriterien für den Erhalt von 2-Geschossigkeiten gibt es kaum.



Dorfkern



Wohnsiedlung



Wohnsiedlung mit älteren Bauten



Neubausiedlung

Bauen am Hang ohne Zerstörung des Hangverlaufs ist möglich
(Hochparterre, Parkierung im EG)



Terrassierungen teils über 2m hoch bzw. Terrassierungen über mehrfache Abtreppung zerstören den natürlichen Hangverlauf



Wunsch nach ebenen Gartensitzplätzen / Gärten



Privatisierung durch Einfriedungen (Steinkörbe) oder durch Terrassierungen (Erhöhte Lage des Gebäudes)



Vorher: Googlemaps



Nachher: Begehung 03.12.2018



Dachlandschaften – Neubauten meist mit Flachdach versehen



Wie weiter?

- Ganz generell: Bevölkerung sensibilieren - Verantwortung gegenüber der Landschaft tragen
- Terrassierung soll bestehen bleiben, aber mit Einschränkungen – Einführung von max. Höhen kann Terrassierung im Grenzabstandsbereich (xx Meter) verhindern, je höher desto grösser wird der Grenzabstand
- Privatisierung durch hohe Einfriedungen und Terrassierungen vermeiden – Offene Grenzübergänge fördert die Attraktivität des Ortsbildes
- Promotion Hochparterre mit Parkierung im halbunterirdischen Geschoss
- Hochparterre anstelle von künstlichen Terrainaufschüttungen
- Einvernehmen und Promotion über Visualisierungen