

Bebauungsstudie Areal „Mülenen“ Richterswil, ZH

April 2013

Revision März 2015

**Bebauungsstudie „Areal Mülener“ Richterswil, ZH
Im Auftrag der Kantonalen Denkmalpflege Zürich**

Das historische Ortsbild der Uferbebauung Mülener, Gemeinde Richterswil am Zürichsee, ist von nationaler architektonischer Bedeutung. Für das Areal Mülener soll die Möglichkeit einer Bebauung eines Teils der Parzelle ausgewiesen werden. Zum einen soll das Ortsbild durch die Veränderung nicht nachhaltig beeinträchtigt werden, zum anderen liegt auch das Interesse der Baudirektion des Kantons Zürich vor, durch die neue Bebauung einen angemessenen Ertragswert der Liegenschaft zu gewähren. Das vorliegende Konzept versucht, beide Ansprüche in ein Gleichgewicht zu setzen.



Abbildung: Historische Aufnahme 1921-1925
Quelle: Archiv Kantonale Denkmalpflege Zürich 2013

INHALT

- 4 AUSZUG INVENTAR ISOS**
Das Ortsbild von „Mülenen“
- 6 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSRÄUMLICHE ANALYSE**
Kurzfassung
- 8 STÄDTEBAULICHE SETZUNG**
Situationsplan 1:2000
- 10 STÄDTEBAU/LANDSCHAFTSRAUM/ARCHITEKTUR**
Typus Haus auf Pilotis
- 11 VOLUMENSTUDIEN**
Situationsmodell 1:500
- 12 RICHTPROJEKT**
Plansatz 1:500
- 16 EMPFEHLUNG**
Kennzahlen, Systemschnitt 1:200
- 18 KURZINVENTAR DER BEBAUUNGSSTRUKTUR ENTLANG DER SEESTRASSE**
Bauten zwischen Richterswil und Horgen



Gemeinde Richterswil: Das Ortsbild von Mülönen
Regionale Bedeutung

Die Anlage des Gewerbe- und Mühlebezirkes Mülönen besitzt durch die Situierung in einer der wenigen noch unverbauten Uferlandschaften des Zürichsees besondere Lagequalitäten. Der vollständige erhaltene, intakte Mühlekomplex ist durch seine wertvolle Altbausubstanz aus dem 16. bis 18. Jh. von besonderer architektonischer Bedeutung. Entlang der senkrecht zum Seeufer verlaufenden Bebauungsachse ist ein sehr bemerkenswerter, abwechslungsreich gestalteter Gassen- und Platzraum mit angrenzenden schönen Nutz- und Ziergärten vorhanden. Die hügelige Umgebung mit Wiesland, Baumgruppen, Einzelbäumen und einem Weiher ist unverbaut und bildet den wichtigen Umgebungsbereich und Hintergrund für die dicht angeordneten Mühlebauten und Einzelelemente.

Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist eine Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

[...]

3. RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE MERKMALE

Strassen-, Gassen- und Platzräume

Das Zentrum der „Unteren Mühle“ bildet ein bemerkenswerter, abwechslungsreich gestalteter, durch verschieden volumige, traufständig ausgerichtete Giebelbauten eng begrenzter Gassenraum mit torartigen Durchgängen und platzartigen Erweiterungen. Die senkrecht zum Seeufer verlaufende Bebauungsachse

wird durch raumdefinierende Sträucher, Gärten und Geländesprünge noch betont und weitergeführt. Auf der Südseite des herrschaftlichen Mühlebaus befindet sich ein schöner Garten.

[...]

Siedlungsrand und Umgebung

Die dicht angeordneten, klar abgegrenzten ehem. Mühlebauten befinden sich in einer der wenigen noch unverbauten Uferpartien des Zürichsees. Die unverbauten Hügelpartien innerhalb und angrenzend an den Ortsbildperimeter bilden den wichtigen Hintergrund für die Mühle- und die ehem. Fabrikanlage. Auf der Hangseite durchfließt der teilweise eingedolte Mühlebach einen ehemals für den Antrieb der Fabrikmaschinen genutzten Weiher. Auf der Südseite grenzt das Siedlungsgebiet von Richterswil an das Ortsbild.

[...]

4. WERTUNG

Siedlungsanlage

Die Anlage des Mühlebezirks mit sehr wertvoller Altbausubstanz ist gut ablesbar und ursprünglich erhalten und besitzt durch ihre Situierung in einer der wenigen noch unverbauten Uferlandschaften des Zürichsees besondere Lagequalitäten. Die ehem. Fabrikbauten wurden in neuerer Zeit ersetzt oder renoviert und in Wohn- und Bürogebäude umgenutzt.

Strassen-, Gassen- und Platzräume

Das Ortsbild weist entlang der senkrecht zum Seeufer verlaufenden Bebauungsachse einen sehr bemerkenswerten, abwechslungsreich gestalteten Gassen- und Platzraum auf.

Gebäudegruppen und Einzelobjekte

Der vollständig erhaltene, intakte Mühlekomplex ist durch seine sehr wertvolle Altbausubstanz aus dem 16. bis 18. Jh. von besonderer architekturhistorischer Bedeutung.

Freiräume

Die Freiräume sind durch schöne Nutz- und Ziergärten, eine alte Gartenanlage und unverbautes Wiesland mit schönem Baumbestand geprägt. Der direkte Seebezug und Zugang zum kleinen Bootshafen ging durch die Errichtung der Bahnlinie verloren. Der Freiraum an der Erlen-Strasse, unterhalb des aus historischer Sicht interessanten Weihers übernimmt eine wichtige Trennfunktion zwischen dem ehemals räumlich abgesetzten Mühlebezirk mit hangseitigen Fabrikbauten und der Siedlungsanlage.

Siedlungsrand

Der klar begrenzte, sehr gut ablesbare Bebauungsrand des Mühlekomplexes und der ehem. Fabrikanlage grenzt an unverbautes Wies- und Ackerland, und ist auch von der Seeseite sehr gut einsehbar.

Probleme / Störfaktoren

Unschöne Gestaltung der Parkierungsflächen auf der Südseite des ehemaligen Fabrikgebäudes.

ISOS-Einstufung

National

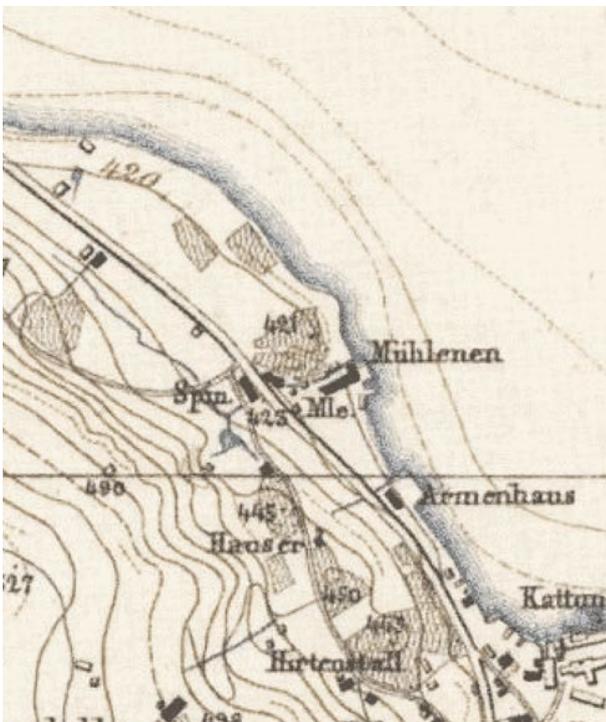
Stand: Dezember 2001

6 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSRÄUMLICHE ANALYSE

Der aktuelle Plan von Mülönen lässt die Schichtung der Bebauung erkennen. Die parallel zur Strasse angeordneten Gebäude, Gewerbe- und Wohnhäuser, die während und nach der Industrialisierung entstanden sind, unterscheiden sich in ihrer Orientierung und Organisation klar von den älteren Häusern des Mülönen-Ensembles. Es sind langgezogene, einfach ausformulierte Volumen, die meist traufseitig zur Seestrasse stehen.

Die Unterschiedlichkeit dieser Bebauungsstruktur soll auch die Grundlage des Konzepts für eine teilweise Bebauung des Areals „Mülönen“ bilden. Sie soll nach Süden gegen die Strasse gerückt werden und sie soll nach der Seestrasse ausgerichtet werden. So gewinnt sie vom Ortsbild „Mülönen“ nicht nur räumliche Distanz, sondern sie findet auch eine selbstverständliche Situierung im morphologischen Gewebe der Bebauungsmuster, die sich in Richterswil überlagern.

Das historische Mühlen-Ensemble liegt an einer der wenigen offenen Stellen, an denen die Landschaft noch bis ans Seeufer hin fast unverbaut ist. Eine ausgeprägte topografische Kante strukturiert das Gebiet in Bereiche, die der Strasse und solche, die dem Seeufer zugeordnet sind. Die historische Bebauung folgt dem Einschnitt des Mühlenbachs in diese Topografie.



Karte J. Wild ca. 1850 1:10'000
www.maps.zh.ch



Siegfriedkarte 1930 1:10'000
www.maps.zh.ch





Bei der Untersuchung möglicher Ausformulierungen des Volumens standen schliesslich drei Varianten im Vordergrund, die vertieft geprüft worden sind (siehe Abbildungen auf der folgenden Seite). In der Folge werden diese Varianten kurz beschrieben, und ihre mögliche Wirkung auf das Mühlen-Ensemble wird abgeschätzt.

Variante I:

Ein viergeschossiges Volumen. Die Proportionen des 13.4 m hohen Hauses wirken selbstverständlich, Höhe und Länge des Baukörpers scheinen angemessen. Für die Organisation eines Wohnhauses bleibt zu beachten, dass privatisierte Aussenräume mit dem Gartendenkmal unverträglich sind. Wohnungen im Erdgeschoss könnten lediglich über einen eigezogenen Aussenraum im Sinne einer Loggia verfügen.

Variante II:

Ein dreigeschossiges Volumen, aufgeständert auf Pilotis über einem freien Erdgeschoss. Das offene Erdgeschoss löst die feste Besetzung des südlichen Teils des Areals mit einem neuen Baukörper auf. Der Blick aus dem Garten nach Süden wird vom aufgeständerten Gebäude nicht zurückgeworfen. Er führt auch nicht frei unter dem Gebäude hindurch, aber er wird verlangsamt, er läuft sozusagen sanft aus. Das Gebäude wirkt weniger schwer, da es nicht auf dem Boden lastet sondern zu schweben scheint. Bei der identischen Gebäudehöhe von 13.4 m resultiert ein dreigeschossiges Volumen, welches im Querschnitt breiter als hoch ist und weniger ortstypisch proportioniert wirkt.

Variante III:

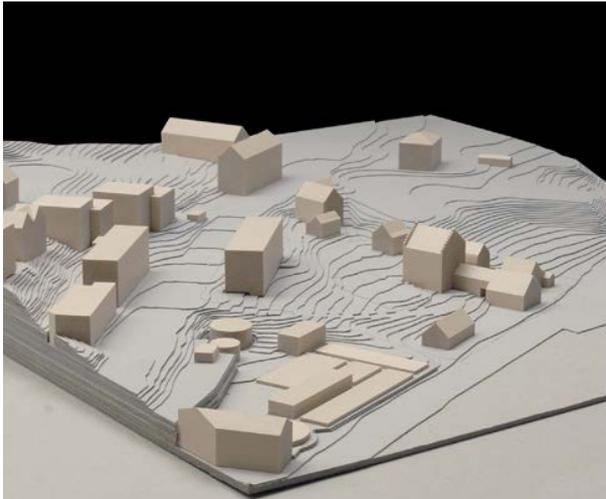
Ein viergeschossiges Volumen über einem freien Erdgeschoss. Die Proportion des Volumens mit vier Vollgeschossen entspricht in etwa jenen der Häuser entlang der Seestrasse. Trotz der Gebäudehöhe von rund 16.5 m dominiert das Volumen die Traufen der hangseitig der Seestrasse liegenden Gebäude nicht. Wie in der dreigeschossigen Variante über einem freien Erdgeschoss wird die räumliche Präsenz des Hauses durch die Aufständigung des Erdgeschosses relativiert. Obwohl der Typus des aufgeständerten Volumens an diesem Ort erstmals in Erscheinung tritt, wahrt er die räumliche Identität der Parzelle. Das freie Erdgeschoss unterstützt das Bild des Hauses im Park, ohne jedoch den Ort unangemessen zu nobilitieren.



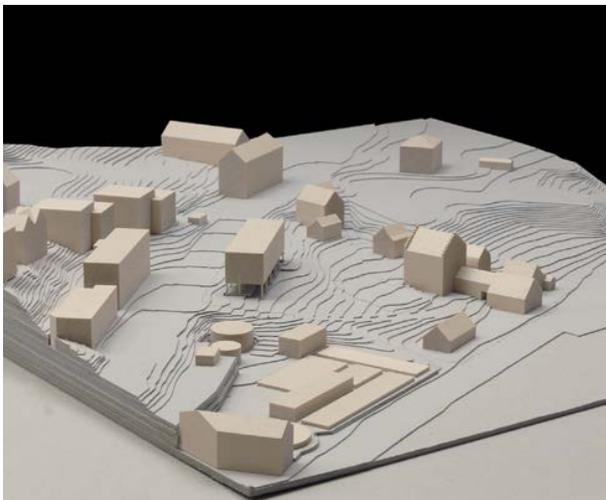
Weissenhofsiedlung, Mies van der Rohe, 1927 Stuttgart
von commons.wikimedia.org, 4.4.2013



Pavillon Suisse, Le Corbusier, 1930-1932 Paris
aus Le Corbusier, Verlag Dr. H. Giersberger Zürich 1935



Variante I: viergeschossiges Volumen



Variante II: dreigeschossiges Volumen auf Pilotis

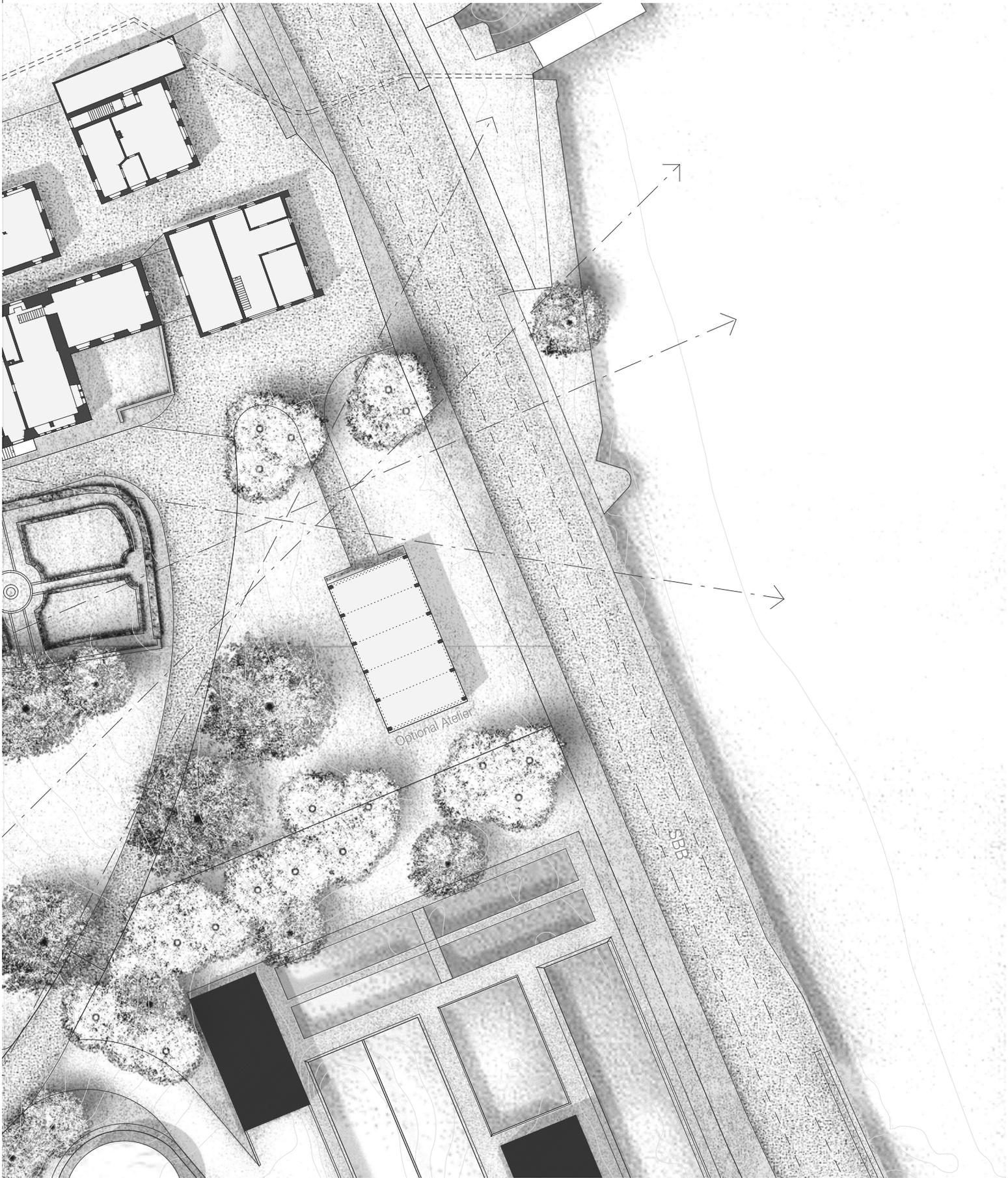


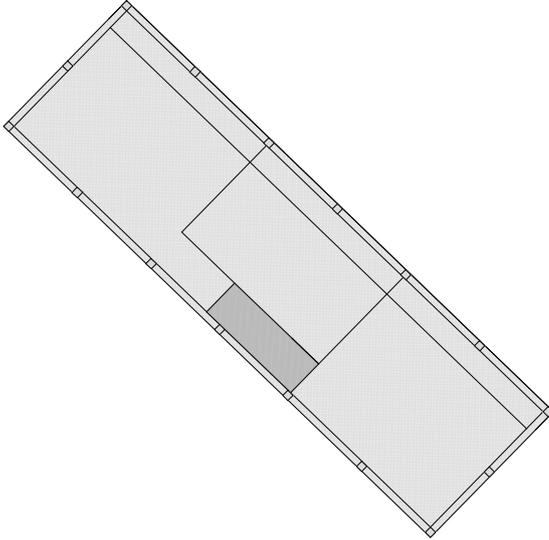
Variante III: viergeschossiges Volumen über freiem Erdgeschoss



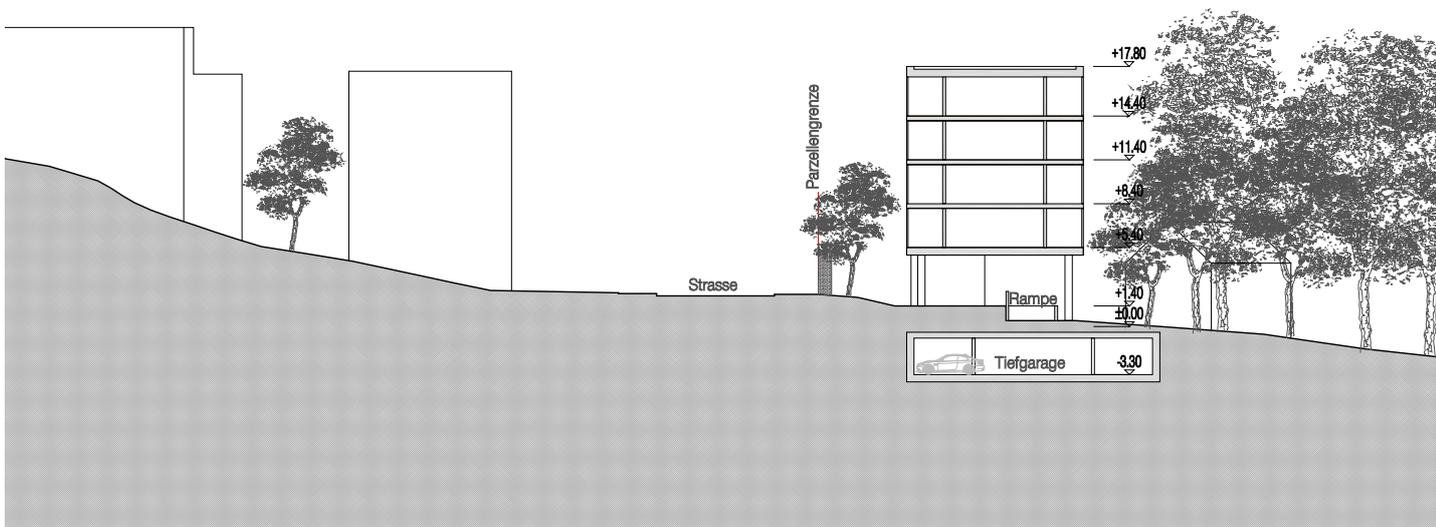


Erdgeschoss 1:500

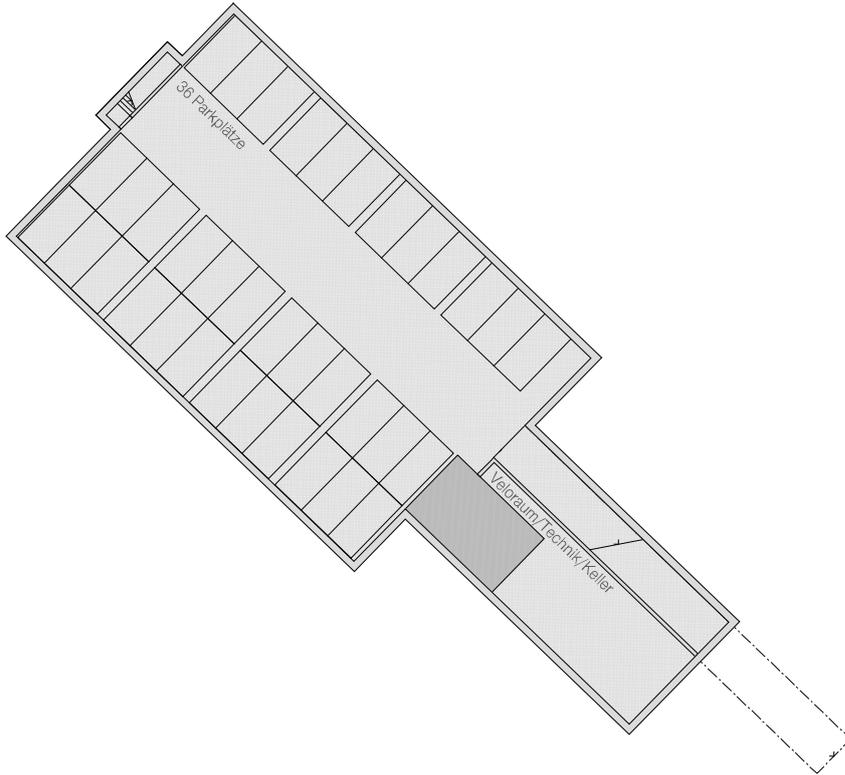




Grundriss Obergeschoss

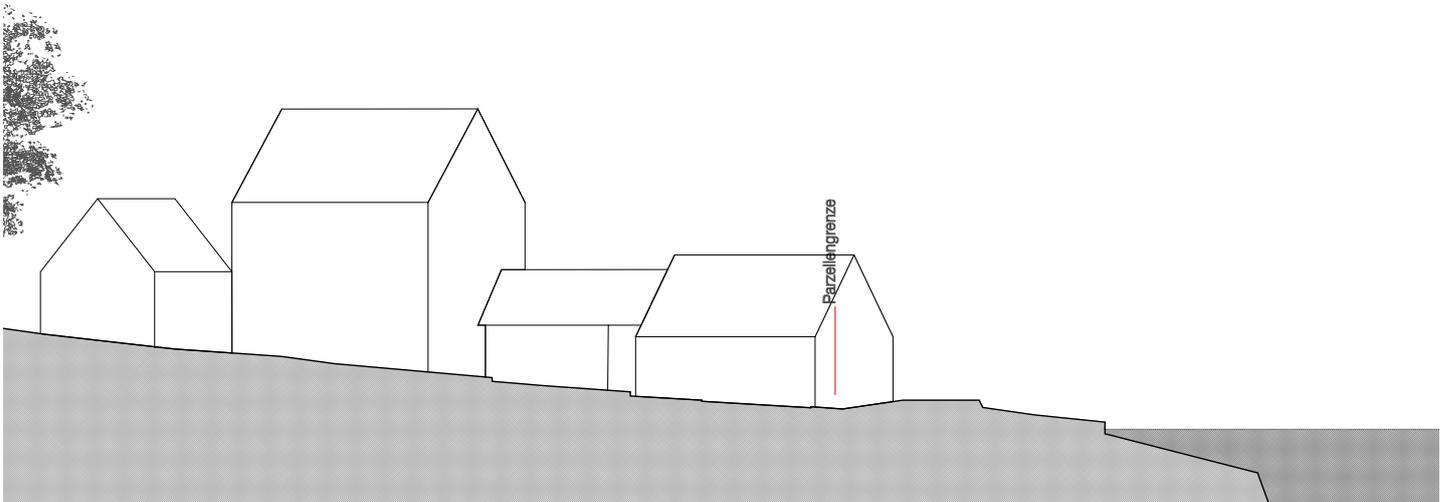


Schnitt 1:500



Grundriss Untergeschoss

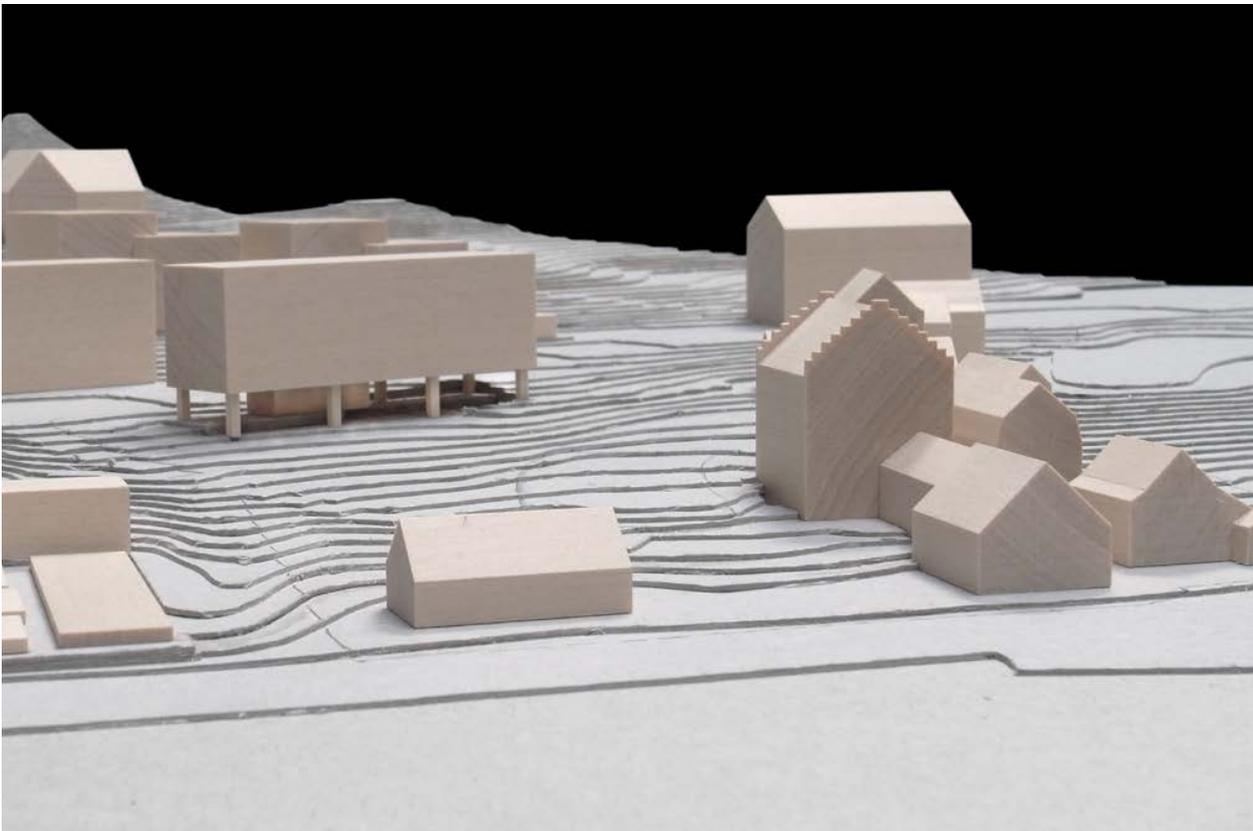
Tiefgaragen mit zweitem Zugang



Die Variante III stellt die Lösung mit dem grössten Potential dar. Das viergeschossige Volumen besitzt eine Gestalt, die den Bauten entlang der Seestrasse entspricht, und sie ordnet sich in der hier herrschenden Körnung ein. Das freie Erdgeschoss stellt für den Aussenraum und das Mülener-Ensemble die am wenigsten belastende Lösung dar. In Anbetracht des erhöhten Aufwands dieser Bauweise empfehlen wir an dieser Stelle Variante III, ein viergeschossiges Volumen über dem freien Erdgeschoss. Dem höheren konstruktiven Aufwand steht die erhöhte Lage der Wohnungen gegenüber, welche von einer besseren Aussicht profitieren. Zu beachten ist, dass es sich bei den Mantellinien des Baukörpers allseits um die äussersten Gebäudefluchten handelt. Aussenräume wie Terrassen und Balkone müssten als Loggien in den Baukörper eingeschnitten werden.

Für den Aussenraum können noch folgende Präzisierungen angefügt werden:

Die Setzung des neuen Gebäudes ist der Strasse zugeordnet, erlaubt aber mit einem offenen Erdgeschoss, dass die Wahrnehmung der Landschaft und ihrer Topografie weiter geht und keine Barriere zum See gebildet wird. Die gezielte Öffnung der bestehenden Hecke soll neue, bisher versteckte Blicke ermöglichen, sowohl für den Fussgänger als auch für den vorbeifahrenden Autofahrer. Die bestehende Vegetation und ihr parkartiger Charakter mit eingelegtem regelmässigen Garten und Terrassen wird weitgehend erhalten. Die durch den Neubau der Tiefgarage wegfallenden Bestandsbäume werden ersetzt. Die Präsenz der südlich gelegenen Kläranlage wird durch die Neupflanzung von lockeren Baumgruppen deutlich verringert.



Modellfoto
Situationsmodell (Abbildung: D&D 2013)

STUDIE FÜR MÖGLICHEN NEUBAU

Die nachstehenden Darstellungen, Kennzahlen und Planangaben zeigen eine mögliche Ausführung der Bebauungstudie. Für das Bauprojekt im Baubewilligungsverfahren sind sie nicht verbindlich.



WOHNUNGSSPIEGEL 1./2./3./4. OBERGESCHOSS

Grundriss Regelgeschoss

8x 4.5 Zimmer-Wohnung
4x 3.5 Zimmer-Wohnung

Total: 12 Wohnungen

KENNZAHLEN FÜR MÖGLICHEN NEUBAU

ABSTÄNDE

Strasse 6m

MASSE

Länge 40.4m

Breite 13m

Höhe 17.8m

FLÄCHEN UND VOLUMEN VON GEBÄUDEN (SIA 416)

GF OG 1780m²

GF EG 80m²

GF UG 980m²

GF oberirdisch total 1860m²

GF total 2840m²

AGF OG 320m²

GSF 1900m² (ANNAHME)

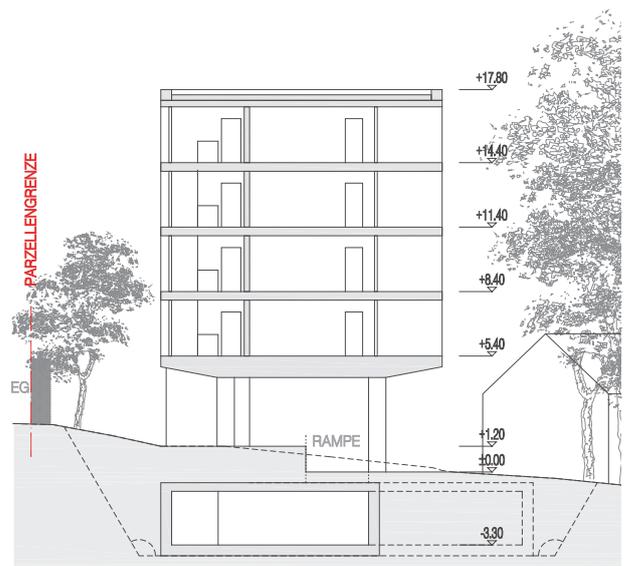
GGF 525m²

GV OG 5800m³

GV EG 300m³

GV UG 2900m³

GV total 9000m³



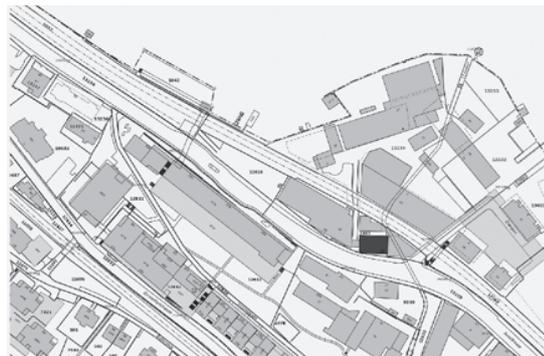
Systemschnitt



Seidenzwirnerie Zinggeler AG
Seestrasse 3, 8805 Richterswil/ZH



ehemaliges Spinnereigebäude
Seestrasse 81, 8805 Richterswil/ZH

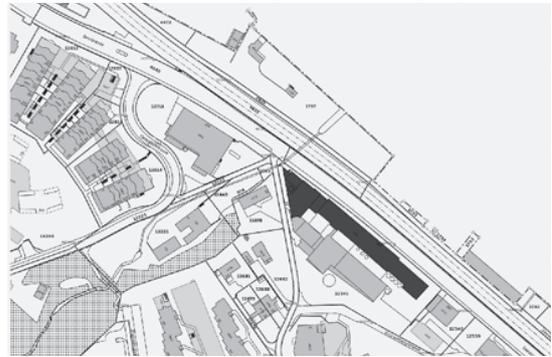


Seestrasse 26, 8820 Wädenswil/ZH

Bauten zwischen Richterswil bis Horgen
(Abbildungen: D&D 2013)



Seestrasse 95, 8820 Wädenswil/ZH



Blattmann AG (Lebensmittel- und Pharmaprodukte)
Seestrasse 201, 8820 Wädenswil/ZH



Seestrasse 317, 8804 Au/ZH

IMPRESSUM

Architektur

Diener & Diener Architekten AG
Henric Petri-Strasse 22, Postfach, CH - 4010 Basel

Landschaft

Vogt Landschaftsarchitekten AG
Stampfenbachstrasse 57, CH - 8006 Zürich