



## ***Revision Baulinienplan Ortsteil Glarus***

*Planungsbericht nach Art. 47 RPV*

***Gemeinde Glarus***

*Stand Vorprüfung und freiwillige Mitwirkung, 28. April 2015*

**Bearbeitung**

Beat Suter	dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Marc Schneiter	dipl. Ing. FH in Raumplanung/FSU/SVI/SIA
Jasmin Klein	BSc FH in Raumplanung

Metron AG	T 056 460 91 11
Postfach 480	F 056 460 91 00
Stahlrain 2	<a href="mailto:info@metron.ch">info@metron.ch</a>
5201 Brugg	<a href="http://www.metron.ch">www.metron.ch</a>

*Titelbild: Luftbild Ortsteil Glarus, Foto Metron AG*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Bestandteile der Vorlage	4
<b>2 Planungsablauf und Projektorganisation</b>	<b>5</b>
2.1 Ablauf des Planungsverfahrens	5
2.2 Projektorganisation und Beteiligte	6
<b>3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Rechtskräftige Baulinien	7
3.2 Zonenplan Siedlung und Bauordnung der Gemeinde Glarus	7
<b>4 Revisionsinhalte</b>	<b>8</b>
4.1 Ausgangslage	8
4.2 Änderungen im Grundsatz	8
4.3 Rechtliche Verankerung in der Bauordnung	11
<b>5 Fazit</b>	<b>13</b>

## **1 Planungsgegenstand und Ziele**

### **1.1 Anlass**

Nach dem Stadtbrand von 1861, welcher grosse Teile des Ortes zerstörte, wurde der Wiederaufbau nach einem städtebaulichen Plan in Angriff genommen. Dieser Plan wurde 1951 in einen Baulinienplan übertragen und schreibt bis heute rechtskräftig die geltenden Baulinien fest.

Die rechtskräftigen Baulinien wurden als Grundlage für die zurzeit laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung digitalisiert. Eine Überprüfung durch die Hauptabteilung Bau und Umwelt Glarus hat mehrere Korrekturbedürfnisse ergeben. Weiterer Überprüfungsbedarf ergab sich aus der Zentrumsentwicklung (im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision) sowie aus gestalterischen Überlegungen (Gestaltungskommission).

Aufgrund dieses Korrektur- und Überprüfungsbedarfs wurde parallel zur Nutzungsplanungsrevision die Revision des Baulinienplans in Angriff genommen. Der Bearbeitungsperimeter ist das Gebiet des bestehenden Baulinienplanes des Ortsteils Glarus.

### **1.2 Zielsetzung**

Ziele sind zum einen die Korrekturen der offensichtlichen Differenzen zur reellen Situation. Dabei werden die Festlegungen mit den konkreten Situationen im Stadtgefüge abglichen und mögliche Konfliktpunkte lokalisiert. Zum anderen sollen die Baulinien bzw. die diesbezüglichen Bestimmungen in der Bauordnung auf die Tauglichkeit für die Weiterentwicklung der Kerngebiete (Innenentwicklung) geprüft und überarbeitet werden.

### **1.3 Bestandteile der Vorlage**

Die vorliegende Revision des Baulinienplans umfasst folgende Bestandteile:

- Baulinienplan Ortsteil Glarus 1:2'000
- Baulinienplan Ortsteil Glarus - Änderung 1:2'000  
Dieser dient der Orientierung und zeigt die räumlichen Änderungen im Überblick auf.
- Baulinienplan Ortsteil Glarus - rechtskräftig 1:2'000  
Bei diesem Plan handelt es sich um den neu aufbereiteten, rechtskräftigen Baulinienplan. Er dient der Orientierung und als Ausgangslage für die Revision.
- Planungsbericht  
Erläuterungen zu den Hintergründen, Zielen und Durchführungsmodalitäten der Änderungen.
- Bestimmungen zum Baulinienplan Ortsteil Glarus  
Diese werden in der überarbeiteten Bauordnung im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision festgehalten, vgl. dazu Kapitel 4.3.

## 2 Planungsablauf und Projektorganisation

### 2.1 Ablauf des Planungsverfahrens

Das Vorgehen der Revision des Baulinienplans wurde in drei Phasen gegliedert.

#### *Phase 1: Analyse und Handlungsbedarf*

In der ersten Phase wurden die Rahmenbedingungen geklärt und die Grundlagen aufbereitet. Dazu gehörten eine ausgewählte Aufnahme der exemplarischen Situationen vor Ort, eine entsprechende Dokumentation (Foto und Beschrieb) und ein Abgleich mit den entsprechenden Aussagen des Baulinienplanes und der Bauordnung.

#### *Phase 2: Entwurf Baulinienplan und Bestimmungen*

In der zweiten Phase wurden, basierend auf den Ergebnissen der Phase 1, Konfliktpunkte und widersprüchliche Situationen festgehalten. Handlungsbedarf und Lösungsansätze wurden aufgezeigt und zuhanden der Gestaltungskommission aufbereitet (Vorschläge für Baulinien, Vorgärten und Bestimmungen). Die Gestaltungskommission hat darauf die Vorschläge beraten. Die Empfehlungen der Gestaltungskommission wurde in den Entwurf übernommen.

#### *Phase 3: Beratung Planungskommission / Integration Nutzungsplanung*

In der dritten Phase wurde der mit der Gestaltungskommission beratene Vorschlag der Planungskommission vorgestellt und in die Nutzungsplanung integriert. Das formelle Planungsverfahren gemäss RBG wird parallel zur Nutzungsplanungsrevision durchgeführt.



Abbildung 1: Planungsablauf Phase 3 (formelles Verfahren)

*Kantonale Vorprüfung*

Die kantonale Vorprüfung konnte mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom xx.xx.xxxx abgeschlossen werden.

*Freiwillige Mitwirkung*

Die freiwillige Mitwirkung fand vom 29. April bis 12. Juni 2015 statt.

*Öffentliche Auflage*

Die öffentliche Auflage hat vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

*Beschluss- und Genehmigungsverfahren*

Die Revision des Baulinienplans Ortsteil Glarus wird am xx.xx.xxxx der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Anschliessend werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

## **2.2 Projektorganisation und Beteiligte**

Die Revision des Baulinienplans Ortsteil Glarus wurde von der Metron AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Glarus, der Gestaltungskommission sowie der Planungskommission Nutzungsplanung Glarus erarbeitet.

### ***3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen***

#### ***3.1 Rechtskräftige Baulinien***

Die rechtskräftigen Baulinien wurden als Grundlage für die zurzeit laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung digitalisiert. Die rechtskräftigen Papierpläne sowie die digitalen Daten bilden die Grundlage für die Revision des Baulinienplanes.

#### ***3.2 Zonenplan Siedlung und Bauordnung der Gemeinde Glarus***

Neben dem Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) des Kantons Glarus vom 2. Mai 2010 sowie der Bauverordnung vom 23. Februar 2011 sind der Zonenplan Siedlung und die Bauordnung der Gemeinde Glarus, Ortsteil Glarus, massgebend für die Revision des Baulinienplans.

Der rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Glarus wurde am 11. August 1998 mit diversen Teiländerungen vom Regierungsrat genehmigt.

Die Gemeinde Glarus ist derzeit daran, ihre Nutzungsplanung zu revidieren. Dabei werden die heute noch rechtskräftigen Zonenpläne und Bauordnungen der vier Ortsteile (Netstal, Riedern, Glarus, Ennenda) zu einer einheitlichen und zeitgemässen Nutzungsplanung zusammengeführt.

Die Revision des Baulinienplans Ortsteil Glarus ist mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung abzustimmen und durchläuft dasselbe formelle Verfahren.

## 4 Revisionsinhalte

### 4.1 Ausgangslage

Die rechtskräftigen Baulinien, welche als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung digitalisiert wurden, wurden in einem Plan zusammengefasst (Baulinienplan Ortsteil Glarus – rechtskräftig). Dieser diente als Ausgangslage für die Revision des Baulinienplans Ortsteil Glarus.

Eine Überprüfung der Baulinien durch die Hauptabteilung Bau und Umwelt Glarus hat mehrere Korrekturbedürfnisse ergeben. Weiterer Überprüfungsbedarf ergab sich aus der Zentrumsentwicklung (im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision) sowie aus gestalterischen Überlegungen (Gestaltungskommission).

Grundsätzlich umfasst die Revision des Baulinienplans nebst den Kleinkorrekturen zusammengefasst folgende Arbeiten:

- Prüfung der Baulinien und deren Bestimmungen in der Bauordnung auf die Tauglichkeit für die Weiterentwicklung der Kerngebiete (Innenentwicklung)
- Bereinigung der Baulinien / Korrekturen der Differenzen zur reellen Situation (Aufhebung, Anpassung, Neufestlegung)
- Bereinigung der Bezeichnungen und Bestimmungen in der Bauordnung
- Neuaufbau Baulinienplan Ortsteil Glarus und Abstimmung mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung

### 4.2 Änderungen im Grundsatz

Sämtliche vorgenommenen Änderungen sind in einem Plan (Baulinienplan Ortsteil Glarus – Änderungen) nachvollziehbar dargestellt. Auf die Erläuterung jeder einzelnen Änderung wird an dieser Stelle verzichtet. Zusammengefasst können insbesondere folgende Gründe bzw. Kriterien für die Änderungen der Baulinien erwähnt werden:

#### Aufhebung Baulinien

- Ausserhalb des eigentlichen Kerngebietes bzw. keine direkte räumliche Einbindung in die Rasterstadt;
- Bauten und Vorgärten ohne besondere Charakteristik;
- Heterogene, offene Bebauungen mit individuell gestalteten Vorgärten;
- Andere Massstäblichkeit als die Rasterstadt (grössere / kleinere Volumen);
- Bauten und Gartenanlagen in einem Ensemble mit hoher Schutzwürdigkeit, bei welchem die bestehenden Baulinien nicht gerecht werden.

### ***Erhalt / Neufestlegung Baulinien***

- Weiterführung der Rasterstadt bzw. Zusammenhang mit deren Bebauungsmuster
- Bauten und Vorgärten tragen massgebend zum Ortscharakter bei;
- Entscheidende, prominente Gebäudestellung am Ortseingang;
- Möglichkeit für eine zeitgenössische Ergänzung für den Wiederaufbau;
- Typische Kernzonensituationen mit Differenzen zwischen Baulinien und der baulichen Realität.

### ***Umgang mit Vorgärten***

Die schützenswerten Vorgärten im Ortsteil Glarus sind heute über den Baulinienplan Ortsteil Glarus mittels Vorgarten-Baulinien gesichert. Im Ortsteil Ennenda bestehen ebenfalls einige schützenswerte Vorgärten, welche heute jedoch nicht gesichert sind. Damit der Baulinienplan nicht auf den Ortsteil Ennenda ausgedehnt werden muss, wird die Vorgartenthematik aus dem Baulinienplan ausgeklammert und im Rahmen des Zonenplans und der Bauordnung für alle Ortsteile einheitlich behandelt. Dazu wird eine neue überlagernde Schutzzone „Vorgartenbereiche“ geschaffen und sämtliche schützenswerte Vorgärten dieser Schutzzone zugewiesen.

Die bestehenden Vorgarten-Baulinien werden daher aus dem Baulinienplan Ortsteil Glarus entfernt und neu als Bereiche in den Zonenplan Siedlung aufgenommen. Die vorgenommenen Anpassungen der Vorgarten-Baulinien wurden bei der Überführung in den Zonenplan berücksichtigt.



Abbildung 2: Baulinienplan rechtskräftig (links)  
Auszug Zonenplan Siedlung (rechts)

### Festlegung der zulässigen Geschosszahl

Bei der Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus wird neu im Baulinienplan geregelt, wo vier Vollgeschosse zulässig sind. Bei vier Vollgeschossen gilt neu eine Fassadenhöhe von 13.5 m. Auf die Regelung unterschiedlicher Fassadenhöhen bezüglich der bestehenden Ost-/West-Regelung wird verzichtet.

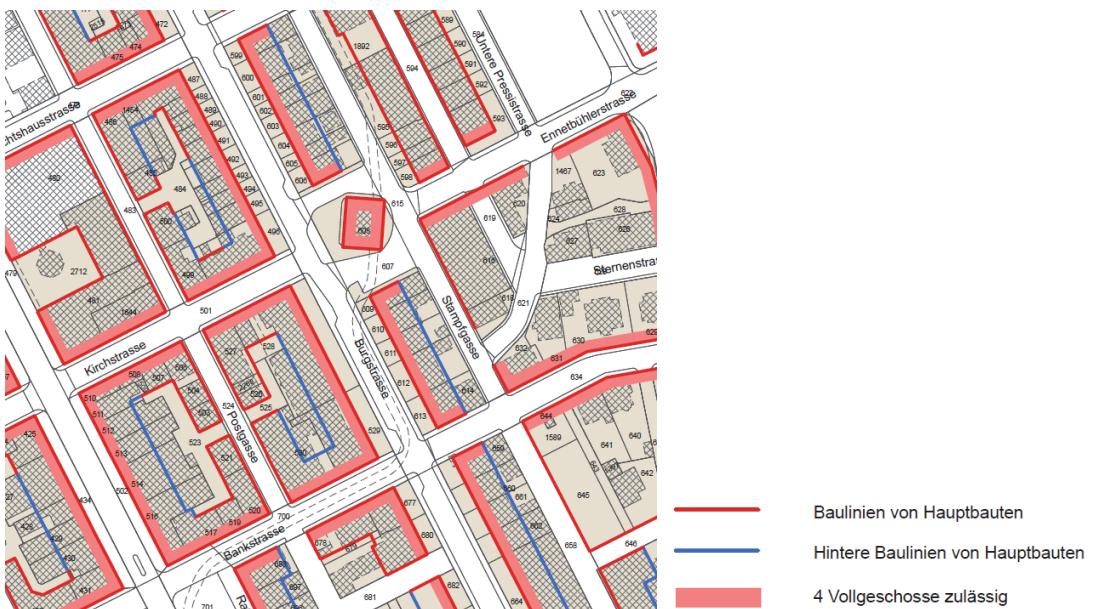


Abbildung 3: Auszug Baulinienplan Ortsteil Glarus

### Festlegungen im Bereich Möbeli-Areal

Ab 2019 soll das „Möbeli-Areal“ einer neuen Nutzung (Wohn- und Arbeitszone) zugeführt werden. Aufgrund erster Studien möglicher Überbauungskonzepte zeigte sich, dass ein Bedarf zur Klärung der Situation betreffend Baulinien besteht.

Bei der genauen Überprüfung der rechtsgültigen Situation wurde festgestellt, dass die vorhandenen Baulinien in diesem Gebiet nie genehmigt wurden. Es sind zwar Baulinien vorhanden, diese haben jedoch keine gesicherte Rechtsgültigkeit. Für die Revision des Baulinienplans wird somit davon ausgegangen, dass in diesem Gebiet noch keine Baulinien bestehen. Aufgrund der städtebaulich wichtigen Lage und der speziellen räumlichen Situation, ist eine Festlegung von Baulinien jedoch sinnvoll.

Entlang der Waidlistrasse wird die Baulinie auf die bestehende Grundstücksgrenze gelegt. Um bei einer Neuüberbauung des Areals ausreichend Abstand zur stark befahrenen Strasse zu gewährleisten, wird entlang des Kirchweges die Baulinie bewusst nicht auf die gleiche Flucht gelegt, wie im nördlich an das Areal anschliessenden Abschnitt. Auf der Ostseite des Areals entlang der Abläschstrasse wird eine Baulinie entlang des bestehenden Gebäudes festgelegt.



*Abbildung 4: Auszug Baulinienplan Ortsteil Glarus  
(Möbeli-Areal)*

### **4.3 Rechtliche Verankerung in der Bauordnung**

Die rechtskräftigen Regelwerke der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Glarus wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung revidiert und zu einer neuen, einheitlichen Bauordnung zusammengeführt.

Die überarbeiteten Bestimmungen zum Baulinienplan flossen direkt in die überarbeitete Bauordnung ein. Neu ist der Baulinienplan Ortsteil Glarus als Sondernutzungsplan in der Bauordnung aufgeführt. Er unterscheidet zwischen Baulinien für Hauptbauten (rote Baulinien) und Hintere Baulinien für Hauptbauten (blaue Baulinien).

### **Neue Bestimmungen**

Die nachfolgenden Auszüge, welche sich auf den Baulinienplan beziehen, entsprechen den Festlegungen der neuen Bauordnung gemäss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung:

#### **Art. 53 Baulinienplan Ortsteil Glarus**

<sup>1</sup> Die Baulinien sind im Baulinienplan Ortsteil Glarus festgelegt. Dieser unterscheidet folgende Baulinien:

- a) Baulinien von Hauptbauten (rote Baulinie)
- b) Hintere Baulinien von Hauptbauten (blaue Baulinie)

<sup>2</sup> Baulinien von Hauptbauten (rote Baulinien) gelten als Pflichtbaulinien. An- und Nebenbauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Hintere Baulinien von Hauptbauten (blaue Baulinien) legen die Bautiefe der Hauptgebäude fest. Wo im Baulinienplan keine solche festgelegt ist, ist die rückwärtige Bauflucht im Rahmen des Bauermittlungsverfahrens festzulegen.

<sup>4</sup> Hintere Baulinien berechtigen den Anbau von eingeschossigen An- und Nebenbauten. Diese sind mit flachen oder flach geneigten Dächern zu versehen. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 6 m.

#### **Art. 45 Vorgartenbereiche**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Vorgartenbereiche sind geschützt.

<sup>2</sup> Sie sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Es gelten folgende Festlegungen:

- a) Jegliche bauliche Änderungen, insbesondere auch Änderungen an Mauern, Beläge, Zäune etc. sowie Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.
- b) Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen sind die Vorgärten wiederherzustellen.
- c) Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone, Erker, offene Vortreppen, Gartenaustritte usw. sowie unterirdische Bauten sind vorbehältlich von Art. 66 dieser Bauordnung zulässig, sofern Charakter und Zweck des Vorgartens nicht beeinträchtigt werden.
- d) Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen ist die Gestaltung und Nutzung der Vorgärten mit einem Umgebungsplan aufzuzeigen und dauerhaft zu gewährleisten.
- e) Der Gemeinderat kann ein Reglement zum Schutz der charakteristischen Vorgärten erarbeiten.

#### **Art. 13 Zonenübersicht und Grundmasse**

In der Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus ist im Baulinienplan geregelt, wo 4 Vollgeschosse zulässig sind. Bei Eckbauten gilt das höhere Mass bis zu einer Bautiefe, welche im Baugesuchverfahren festzulegen ist.

## **5 Fazit**

Mit der Revision des Baulinienplans wurden die wesentlichen Differenzen zur reellen Situation behoben, indem die rechtskräftigen Baulinien mit den konkreten Situationen im Stadtgefüge abgeglichen und mögliche Konfliktpunkte lokalisiert wurden.

Die revidierten Baulinien bzw. die diesbezüglichen Bestimmungen tragen wesentlich zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Kerngebiete bei.