

**spaeltytschiesser**

Überbauungsplan Riedernstrasse Glarus  
**Planungsbericht**

Stand 30. April 2019 / Unterlagen zuhanden der öffentlichen Auflage

**spaeltytschiesser**

Architektur

Planung

Entwicklung

Lerchenstrasse 22

8754 Netstal

Telefon: 055 / 640 11 89

[info@spaeltytschiesser.com](mailto:info@spaeltytschiesser.com)

[www.spaeltytschiesser.com](http://www.spaeltytschiesser.com)

G:\Projekte\17008\_Riedernstrasse\_Glarus\40\_Bearbeitung\42\_Ueberbauungsplan\Planungsbericht\17008\_Planungsbericht\_180813.docx

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass .....	4
1.2	Zielsetzung der Planung .....	5
1.3	Organisation und Planungsverfahren .....	5
2	Ausgangslage und Vorgaben.....	6
2.1	Planungsgebiet .....	6
2.2	Überkommunale Vorgaben und Bestimmungen .....	7
2.3	Kommunaler Richtplan.....	8
2.4	Nutzungsplanung Glarus .....	9
3	Richtprojekt .....	10
3.1	Architektur .....	10
3.2	Freiraum.....	15
3.3	Nutzungspotenzial .....	19
3.4	Verkehr .....	20
4	Erläuterungen der verbindlichen Inhalte.....	21
4.1	Allgemeine Bestimmungen .....	21
4.2	Bebauung.....	21
4.3	Freiraum.....	23
4.4	Erschliessung und Parkierung .....	24
4.5	Umwelt .....	25
4.6	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen .....	25
5	Verfahren.....	26
5.1	Mitwirkung und kantonale Vorprüfung .....	26
5.2	Öffentliche Auflage.....	27
5.3	Erlass- und Genehmigungsverfahren .....	27
6	Schlussbemerkungen.....	28

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Die Rimmobas Anlagestiftung mit Sitz in Basel ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 1769 in Glarus. Die Liegenschaft ist heute mit drei Punktbauten bebaut, welche in den kommenden Jahren saniert werden sollen. Zudem soll das Areal im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit dem Gut Boden nachverdichtet werden. Das erarbeitete Projekt sieht eine Umgestaltung des Aussenraums, die Schaffung zweier neuer Bauten sowie die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Verkehr vor.



*Abbildung: Das Planungsgebiet am Siedlungsrand der ehemaligen Gemeinde Glarus*

Das Architekturbüro Wanner + Fankhauser AG aus Zürich hat mit grosser Sorgfalt das Richtprojekt Riedernstrasse entworfen, welches dem Überbauungsplan zu Grunde liegt. Dies in enger Abstimmung mit den kommunalen Behörden und unter Beizug von Spezialisten aus den Disziplinen Landschaftsarchitektur und Raumplanung.

## 1.2 Zielsetzung der Planung

Das Ziel des Überbauungsplans Riedernstrasse besteht darin, die wesentlichen Elemente der Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Richtprojekts in Abstimmung auf die geltende Bauordnung (BO) der Gemeinde Glarus sowie den übergeordneten Vorgaben und Bestimmungen festzulegen. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Überzeugende architektonische Gesamtidee mit klarer Struktur, welche zusammen mit dem Bestand eine Einheit bildet;
- Hohe Wohnqualität und vielfältiges Wohnangebot;
- Haushälterische Nutzung des Bodens mittels Nachverdichtung;
- Grosszügige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie gestalterischer und ökologischer Qualität;
- Effiziente Arealerschliessung.

## 1.3 Organisation und Planungsverfahren

Der Überbauungsplan Riedernstrasse wurde von der spaeltyschiesser GmbH aus Netstal im Auftrag der Rimmobas Anlagestiftung verfasst, welche Eigentümerin des Planungsgebiets ist. Sie wird im Rahmen der Entwicklung durch die Swiss Finance Property AG aus Zürich vertreten. Als Grundlage für den Überbauungsplan diente dabei das Richtprojekt der Wanner + Fankhauser AG sowie das Freiraumkonzept der Fischer Landschaftsarchitekten GmbH aus Richterswil.

Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte in enger Abstimmungen mit den kommunalen Fachstellen. Das Richtprojekt wurde der Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus mehrfach präsentiert und durch diese beurteilt. Der vorliegende Überbauungsplan wurde mit der Gemeinde vorbesprochen und durch deren Raumplaner geprüft.

## 2 Ausgangslage und Vorgaben

### 2.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der Riedernstrasse am nordwestlichen Siedlungsrand von Glarus und bildet den Abschluss des bebauten Gebiets Richtung Riedern. Es besteht aus der Parzelle Nr. 1769 mit einer Fläche von 7'350m<sup>2</sup> und ist bereits bebaut. Der Bestand umfasst drei Hauptbauten mit Wohnnutzungen sowie mehreren eingeschossigen Annexbauten, welche die MIV-Parkierung aufnehmen.

An der Riedernstrasse steht ein Hochhaus mit neun Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss, zur Zweistäglistrasse orientieren sich zwei je fünfgeschossige Punktbauten, diese ohne Attika. Der Freiraum ist geprägt von Verkehrsflächen mit dazwischenliegenden Wiesenanteilen und weist heute ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Insbesondere der Lage am Siedlungsrand mit der unmittelbar anschliessenden Kulturlandschaft wird gegenwärtig noch wenig Rechnung getragen.



Abbildung: Das Planungsgebiet (rot umrandet), die Parzelle Nr. 1769 umfassend

## 2.2 Überkommunale Vorgaben und Bestimmungen

Planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Überbauungsplan bildet das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz (RGB). Dieses legt für Sondernutzungsplanungen die Rahmenbedingungen fest und regelt auch Information und Mitwirkung der betroffenen Personen. Gemäss Art. 21 RGB regeln Sondernutzungspläne die Überbaubarkeit, die Erneuerung oder Verdichtung von Teilgebieten der Gemeinden in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung.

Der Überbauungsplan Riedernstrasse ist eine Sondernutzungsplanung gemäss Art. 23 RGB, darin sind folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

### *Überbauungsplan*

<sup>1</sup> *Der Überbauungsplan regelt insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung eines Teilgebietes.*

<sup>2</sup> *Er besteht aus einem Plan und den dazu gehörenden Sonderbauvorschriften.*

<sup>3</sup> *Mit Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:*

- a. Bauweise (offen, geschlossen);*
- b. Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen;*
- c. Lage, Grösse und Abstände der Bauten und Anlagen;*
- d. Art und Mass der Nutzung der Bauten;*
- e. Firstrichtung und Dachform;*
- f. Materialwahl und Fassadengestaltung;*
- g. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielplätzen;*
- h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;*
- i. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen und Immissionen;*
- k. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie.*

<sup>4</sup> *Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.*

<sup>5</sup> *Die Höhe des Ausnützungsbonus ist von der Gemeinde im Baureglement festzulegen.*



## 2.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Glarus weist im Teil Siedlung und Landschaft das Planungsgebiet als Wohngebiet aus, welches direkt am Landwirtschaftsgebiet angrenzt und dadurch die Siedlungsgrenze bildet. Diese soll gemäss den Richtplanzielen langfristig erhalten werden.

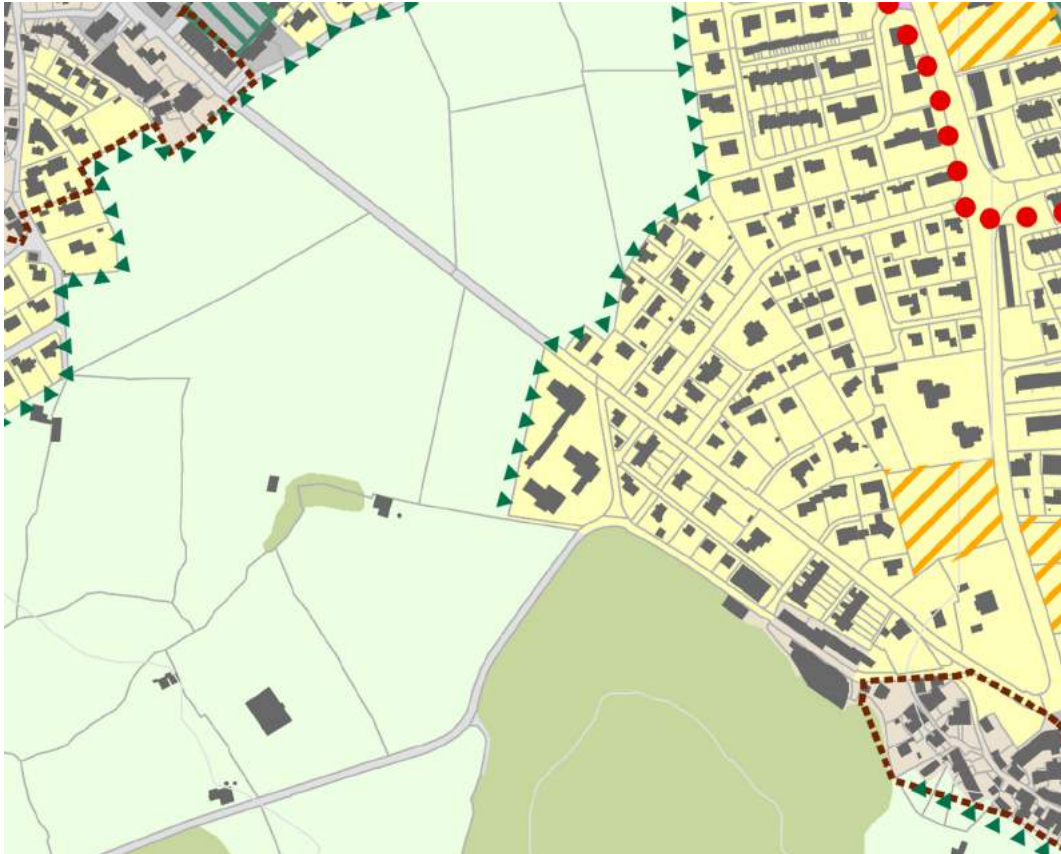


Abbildung: Ausschnitt Richtplan Siedlung und Landschaft

Der Richtplanteil MIV weist das Planungsgebiet als verkehrsberuhigte Zone, wobei die nördlich angrenzende Riederstrasse als Sammelstrasse, sprich verkehrsorientierte Strasse ausgewiesen wird, die Zweistäglistrasse ist als Erschliessungsstrasse festgelegt.

Im Teil ÖV des Richtplans wird ersichtlich, dass die beiden Hauptlinien 501 (Glarus-Näfels/Mollis) sowie 504 (Glarus-Klöntal) via Riederstrasse am Planungsgebiet vorbeiführen. Die Bushaltestelle Lurigenstrasse, welche durch die beiden Buslinien bedient wird, liegt mit einer Entfernung von weniger als 100m in unmittelbarer Fusswegdistanz.

Der Richtplanteil Fuss- und Radverkehr zeigt auf, dass auch die kantonale Radroute über die Riederstrasse am Planungsgebiet vorbeiführt. Unmittelbar angrenzend verläuft zudem der Wanderweg südlich der Liegenschaft Richtung Riedern.



## 2.4 Nutzungsplanung Glarus

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan der seit Anfang 2018 rechtsgültigen Nutzungsplanung als Wohnzone mit Bestandsvolumen WBV ausgewiesen. Die östlich der Zweistäglistrasse und nördlich der Riedernstrasse gelegenen Wohnquartiere liegen in der Wohnzone W2. Gegen Westen grenzt die Liegenschaft 1769 an die Landwirtschaftszone. Im Süden, entlang des im kommunalen Richtplan eingetragenen Wanderwegs nach Riedern, weist der Zonenplan zudem eine Trockenmauer / Lesesteinwall aus.

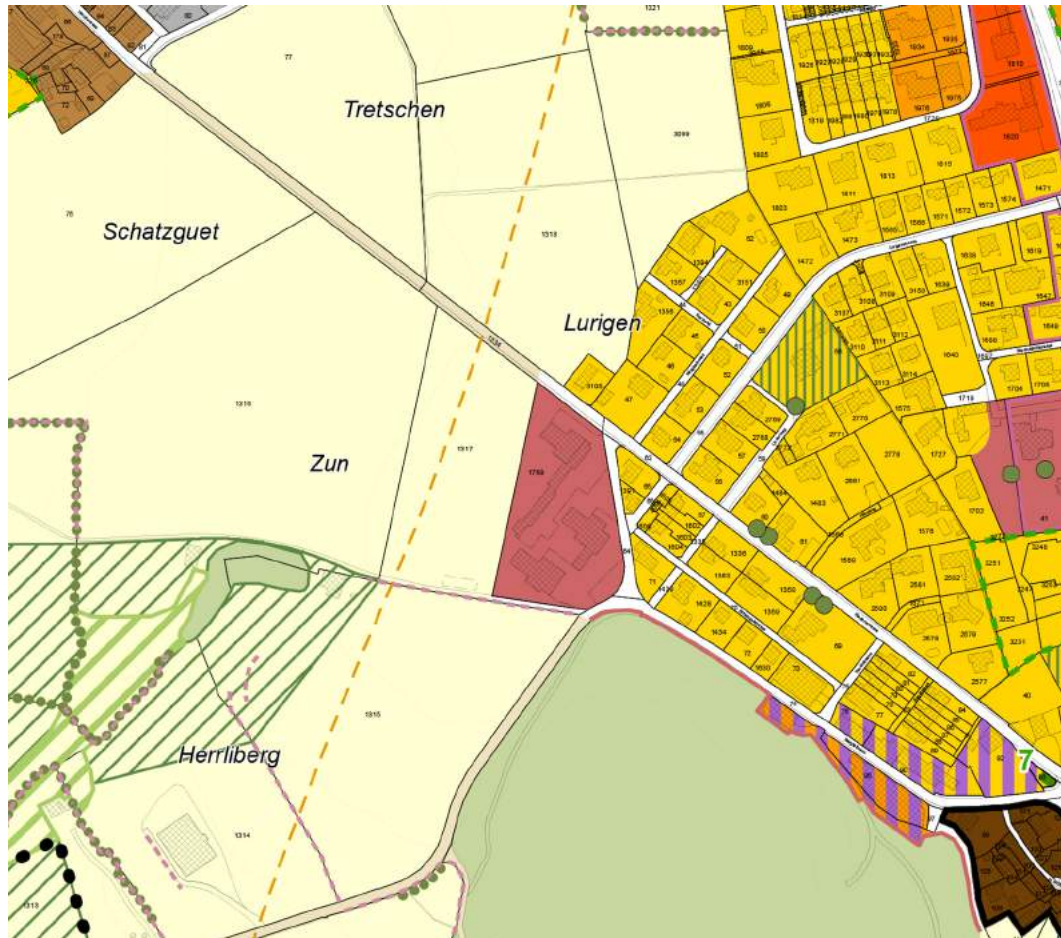


Abbildung: Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Glarus

Gemäss der Bauordnung Glarus ist bei Ersatzbauten und Nachverdichtung in der Wohnzone mit Bestandsvolumen WBV ein Überbauungsplan zu erarbeiten (vgl. Art. 18 Abs. 4 BO Glarus). Die Anzahl der Vollgeschosse, die Fassaden- und die Gesamthöhe sowie die Gebäudelänge legt dabei die Baukommission unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest (vgl. Art. 12 BO Glarus).

## 3 Richtprojekt

Nachfolgend werden die Überlegungen und Absichten, welche zum vorliegenden Richtprojekt als Grundlage des Überbauungsplans geführt haben, von Seiten der Projektverfasser - Architekten und Landschaftsarchitekten - erläutert.

### 3.1 Architektur

#### 3.1.1 Analyse

Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Glarus zwischen der Riedernstrasse, dem Feldweg Richtung Allmend und dem Bergli-Wald und weist ein leichtes, gleichmässiges Gefälle von Riedern Richtung Glarus auf.

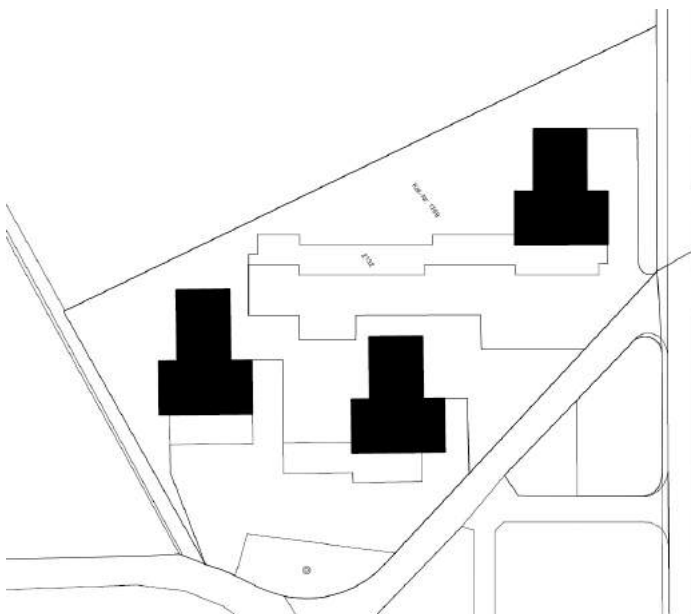


Abbildung: Situation Bestandesbauten

Die bestehende Wohnüberbauung setzt sich aus drei Gebäudevolumen zusammen, welche in ihrer Grundform weitgehend identisch sind, sich jedoch in ihrer Gebäudehöhe und topografischen Lage unterscheiden. Die beiden Gebäude Riedernstrasse 31 und 33 weisen je 5 Geschosse auf (1 Sockelgeschoss, 4 Wohngeschosse). Den Abschluss zur Riedernstrasse hin bildet das Gebäude Riedernstrasse 29 mit gesamthaft 10 Geschossen (1 Sockelgeschoss, 8 Wohngeschosse, 1 Attikageschoss).

Die T-förmigen bestehenden Wohnbauten sind parallel verschoben zueinander ausgerichtet und verfügen jeweils über ein Sockelgeschoss mit Hauptzugang, Keller und Technikräumen. Südostseitig sind allen Wohnbauten Garagenboxen angebaut.

Die Umgebung der Wohnüberbauung wird in erster Linie von Hartbelägen dominiert, welche die aneinandergereihten Garagenboxen und restlichen Parkierungsflächen erschliessen. Weiter finden sich umschliessende Grünflächen mit vereinzelt Baumgruppen und einfache Sitz- und Spielmöglichkeiten.

### 3.1.2 Entwurf

In erster Linie ist es das Ziel, mit einem Verdichtungsprojekt die Bestandesbauten auf stimmige und zurückhaltende Weise zu ergänzen und vorherrschende, architektonische Merkmale sinnvoll aufzunehmen. So war beispielsweise auch das Sockelgeschoss der Wohnbauten ein wichtiger Parameter bei der Projektentwicklung.

Weitere Vorgaben stichwortartig aufgeführt:

- Gute Ausnützung der zur Verdichtung möglichen Standorte
- Bezug zwischen Landschaftsraum und Siedlungsgebiet soll spürbar bleiben
- Unterirdische Parkierungsanlage und Aufwertung der Umgebung
- Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen

Das Grundstück weist zwei Bereiche auf, welche für eine Verdichtung in Frage kommen. Der erste Bereich an der südöstlichen Flanke entlang der Zweistäglistrasse und zwischen den beiden Bestandesbauten Riedernstrasse 31 und 33. Der zweite Bereich nordwestseitig angrenzend zur Landwirtschaftszone.

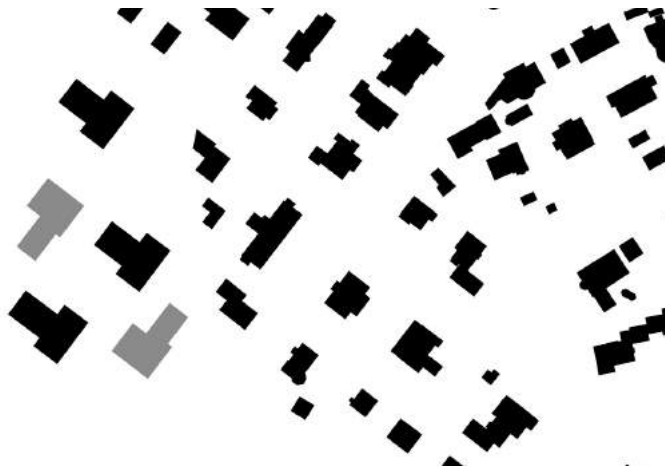


Abbildung: Körnung erster Entwurfsstand

Ein erstes Konzept wurde so angelegt, dass zwischen den beiden Neubauten und den Bestandesbauten Riedernstrasse 31 und 33 eine Hofsituation entsteht. Das Konzept wurde jedoch wieder verworfen, da einerseits eine Hofsituation am Siedlungsrand städtebaulich problematisch ist und dadurch das Gebäude Riedernstrasse 29 von der restlichen Überbauung zu sehr exponiert wäre.

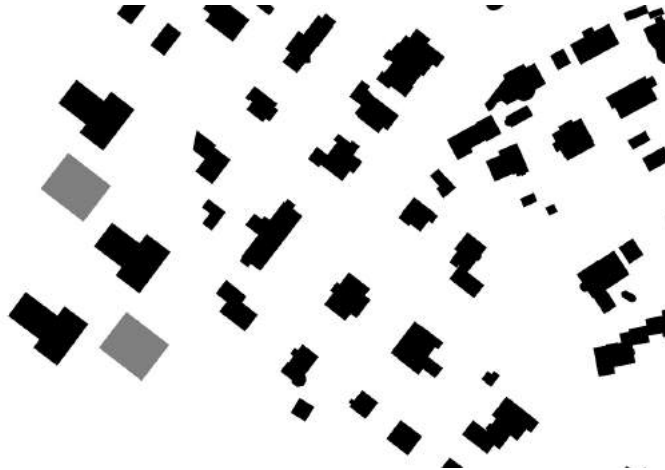


Abbildung: Körnung überarbeitetes Projekt

Das weiterbearbeitete Konzept verstärkt den Bezug zwischen Landschafts- und Siedlungsgebiet und definiert stimmige Aussenräume zwischen Bestandes- und Neubauten. Auch wurde die Gebäudeform der Neubauten vereinfacht (Punktbauten), um sich möglichst dezent in die vorherrschende Formensprache zu integrieren. Das Gebäudeensemble wird mit der Wahl der Positionierung, der Gebäudegrundform und der Gebäudehöhen auf harmonische Weise ergänzt.

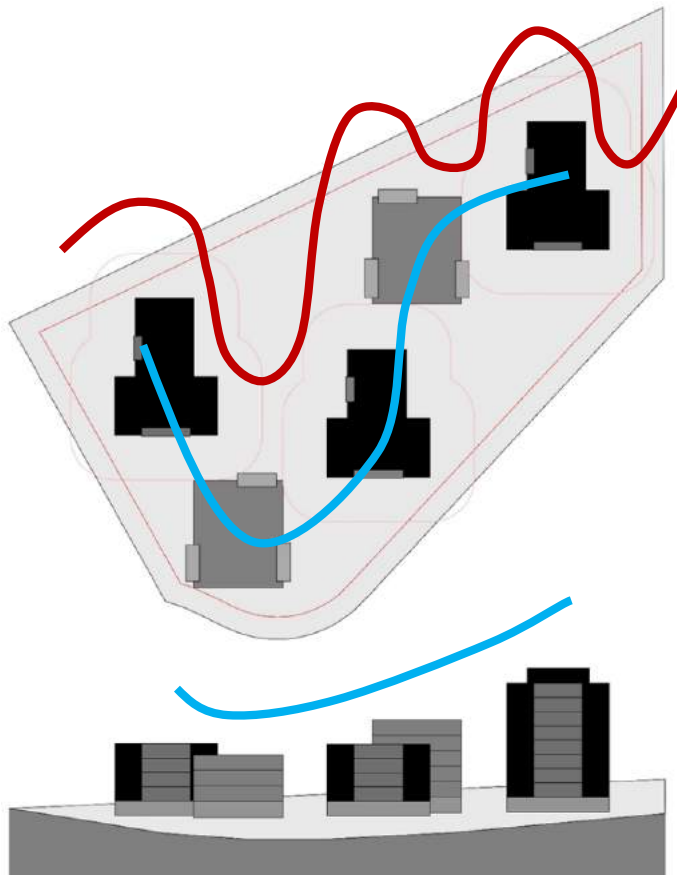


Abbildung: Verzahnung zwischen Landschaft und Siedlungsgebiet (rot) sowie Volumenabfolge des Gebäudeensembles (blau)

### 3.1.3 Konzeptbeschreibung

Bei der Positionierung der Neubauten wurde dem stimmigen räumlichen Bezug zu den Bestandesbauten grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Ziel war es, die Wohn-, Licht- und Sichtqualität sowohl der Bestandesbauten, wie auch der Neubauten optimal aufeinander abzustimmen.



Abbildung: Regelgeschoss der Bestandes- und Neubauten

Die Grundform der Bestandesbauten bildet mit ihrer Prägnanz und klaren Ausrichtung ein rhythmisches Ensemble. Das Verdichtungsprojekt mit zurückhaltenden Punktbauten ergänzt dieses Ensemble und bedient sich den wichtigsten Elementen wie z.B. dem Sockelgeschoss, den gefassten Balkonen oder der klaren Formensprache beim Dachabschluss. Die Tiefgarage soll die gesamte Parkierungssituation der bestehenden Überbauung entschärfen. Eine unterirdische Parkierungsanlage in L-Form, welche zwischen den Bestandesbauten verläuft und die Neubauten erschliesst, klärt die Situation und ermöglicht oberirdisch eine hochwertige, zeitgemässe Grünanlage. Durch punktuelle Aufgänge werden die Bestandesbauten in Eingangsnähe mit der Tiefgarage erschlossen.



Das Sockelgeschoss beinhaltet Hauszugang, Technik-, Lager- und Kellerräume und trennt die Umgebung der Überbauung von den Wohngeschossen. An der Fassadenlinie des Sockelgeschosses ist der Verlauf des Terrains erkennbar, welches sich auf verschiedenen Niveaus um das Gebäude legt.



Abbildung: Sockelgeschosse der Bestandes- und Neubauten

Das Normgeschoss ist bei beiden Neubauten identisch (jedoch horizontal gespiegelt). Die 3 Wohnungen pro Geschoss sind um das zentrale Treppenhaus angeordnet und unterschiedlich ausgerichtet. Die umlaufende Ausrichtung soll den nachbarlichen Bezug zu den angrenzenden Gebäuden der Überbauung aktivieren.

Die Bestandesbauten weisen ein Wohnungsmix von einigen 3.5-Zimmerwohnungen, jedoch hauptsächlich 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen auf. Mit den Neubauten soll das Wohnungsangebot mit 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen ergänzt werden. Die Wohnungsgrundrisse des Neubauprojektes sind grosszügig, jedoch kompakt geschnitten und entsprechen einem zeitgemässen Standard.



## 3.2 Freiraum

### 3.2.1 Analyse

Die Landschaft um die Gemeinde Glarus ist entstanden durch einen Erosionsschuttkegel ausgehend vom Klöntal und liegt vor den Hängen der umliegenden Berglandschaft. Die besondere Topographie der sanften Hügellandschaft wird durch Natursteinlesemauern, die oftmals entlang der Höhenlinien liegen, noch charakteristischer.



Abbildung: Hügelige Topologie

Die Lesesteinmauern, welche teils mit Wildhecken bewachsen sind, gliedern die Landschaft räumlich und ergeben den besonderen Reiz des Alpenvorlandes.



Abbildung: Lesesteinmauern mit Wildheckenelementen

Das Vegetationsbild in der nahen Umgebung des zu projektierenden Gebietes wird neben den Heckenstrukturen auch von einheimischem Laubbaumgruppen und einzeln stehenden Laubbäumen geprägt.



Abbildung: Baumgruppen

### 3.2.2 Konzeptionelle Überlegungen

Das zu gestaltende Gebiet liegt direkt am Siedlungsrand der Gemeinde Glarus. Aufgrund dieser Lage basiert die Gestaltungsidee auf der Verzahnung zwischen der direkt angrenzenden Kulturlandschaft und dem Siedlungsraum.



Abbildungen: Konzeptansatz (nach M. C. Escher) und Verzahnung dargestellt anhand Vegetation

Eine klare Zuordnung der verschiedenen Nutzungen erleichtert die Orientierung für Bewohner und Besucher. Die Eingangsbereiche, verschiedene Spielbereiche und die Gemeinschaftsflächen werden entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung ausgestaltet.

Auf die Entflechtung von Fahrverkehr und Fussgängerwegen wurde grossen Wert gelegt, damit Gefahrenmomente für die langsamen Verkehrsteilnehmer verhindert werden. Durch die zentrale Erschliessung des motorisierten Verkehrs über die Zweistäglistrasse bleibt der Innenraum des Freiraums den Fussgängern vorbehalten. Die Wegeführung innerhalb des Freiraums ist klar hierarchisiert. Die beiden Haupteerschliessungsachsen für die Fussgänger sind gleichzeitig Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Das Vegetationskonzept nimmt die örtlichen Grünstrukturen auf und verbindet den Freiraum der Bebauung mit der umliegenden Vegetation. Die Bepflanzung ergibt sich aus der grossräumlichen Situation mit der angrenzenden Vegetation und den geologischen Vorgaben.

### 3.2.3 Freiräumliches Richtprojekt

Wie bereits bei den konzeptionellen Überlegungen erläutert, orientiert sich die Gestaltungsidee des Freiraumes an den lokal vorkommenden Geländestrukturen und den Vegetationsformen. Die vorhandenen Geländeeigenschaften werden soweit wie möglich im Bereich der angrenzenden Allmeind erhalten und laufen bewusst im Siedlungsraum langsam aus. Jedes Gebäude erhält einen individuellen Hauseingangsbereich, der mit Sitzmöglichkeiten, Bäumen und Veloständern, für das kurzzeitige Abstellen von Velos ausgestattet ist.

Die Wegeführung unterliegt einer klaren Hierarchie. Wichtige Anschlüsse an die Umgebung werden abgedeckt und der Fussgänger wird so geleitet, dass er am richtigen Punkt ankommt, ohne dass es eine unerwünschte Vernetzung mit dem motorisiertem Verkehr gibt. Ebenso wie die Hauptwege fügen sich die Verbindungswege durch ihre organische Gestaltung harmonisch in die Umgebung ein. Die geschwungene Wegeführung weist auf die ursprüngliche Entstehung der Siedlung in den siebziger Jahren hin und nimmt ebenso, wie die Formensprache auch die typische Materialisierung der Beläge wieder auf.

Der Siedlungsfreiraum erweitert sich zwischen den Gebäuden zu einer Platzsituation mit einem grosszügigem Spiel- und Aufenthaltsbereich, welcher sich zum Landschaftsraum hin öffnet. Der zentral gelegene und gut einsehbare Kleinkinderspielbereich ist ebenso wie der Spielraum für die grösseren Kinder durch Höhenunterschiede interessant gestaltet und bietet schon allein durch die Geländegestaltung Raum für kreatives Spiel.





### 3.3 Nutzungspotenzial

Das Richtprojekt sieht vor, dass in den beiden Neubauten D und E zusätzlich zum Bestand 23 Wohnungen erstellt werden sollen, die Bruttogeschossfläche der Wohngeschosse beträgt rund 2'300m<sup>2</sup>. Die Wohnungen resp. Bruttogeschossflächen verteilen sich folgendermassen auf die beiden Neubauten:

<b>Haus D</b>	<b>ca. 1'175m<sup>2</sup></b>	<b>9 Wohnungen</b>
Erdgeschoss	ca. 290m <sup>2</sup>	-
1. Obergeschoss	ca. 295m <sup>2</sup>	3
2. Obergeschoss	ca. 295m <sup>2</sup>	3
3. Obergeschoss	ca. 295m <sup>2</sup>	3
<hr/>		
<b>Haus E</b>	<b>ca. 1'730m<sup>2</sup></b>	<b>14 Wohnungen</b>
Erdgeschoss	ca. 285m <sup>2</sup>	-
1. Obergeschoss	ca. 295m <sup>2</sup>	3
2. Obergeschoss	ca. 295m <sup>2</sup>	3
3. Obergeschoss	ca. 295m <sup>2</sup>	3
4. Obergeschoss	ca. 295m <sup>2</sup>	3
5. Obergeschoss (Attika)	ca. 265m <sup>2</sup>	2

Ausgehend von den im Richtprojekt aufgezeigten Wohnungen und Bruttogeschossflächen der Wohngeschosse wurde mittels zweier Varianten die künftige Anzahl zusätzlicher Bewohner des Areals abgeschätzt: Zum einen wurde über einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von 55m<sup>2</sup> je Bewohner gerechnet, zum anderen mit einem durchschnittlichen Belegungsgrad von 1.5 Personen je Wohnung:

Flächenverbrauch (55m<sup>2</sup> / Bewohner): 2'330m<sup>2</sup> / 55m<sup>2</sup> = ca. 42 Bewohner

Belegungsgrad (1.5 Personen / Wohnung): 23 Wohnungen \* 1.5 = ca. 35 Bewohner

Die Ergebnisse der beiden Berechnungsmethoden ergeben eine Bandbreite von 35 bis 42 zusätzlichen Bewohnern. Es gilt dabei zu beachten, dass es sich um reine Schätzwerte handelt. Von massiven Abweichungen (+/- 20%) ist jedoch auch in der weiteren Vertiefung des Richtprojekts nicht auszugehen.

### 3.4 Verkehr

Dem Bereich Verkehr wurde im Rahmen der Richtprojektentwicklung hohe Beachtung geschenkt. Dabei standen zwei Themenfelder im Fokus: Zum einen die Verkehrssicherheit und -verträglichkeit, zum anderen die Ausschöpfung des aufgrund der Lage des Planungsgebiets vorhandenen und heute nicht realisierten Freiraumpotenzials. Beide Themenfelder wurden mit der Gestaltungskommission und den Fachstellen der Gemeinde im Detail besprochen.

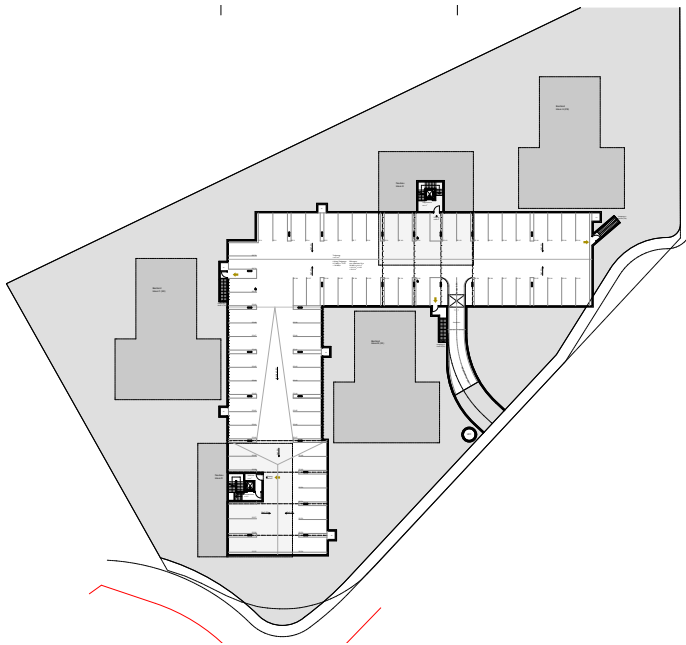


Abbildung: Unterirdische Parkierung in Einstellhalle

Das Richtprojekt sieht vor, dass die Anwohnerparkierung künftig unterirdisch in einer Einstellhalle erfolgen soll. Diese wird mittels einer Zufahrt ab der Zweistäglistrasse erschlossen. Die Zufahrt kommt dabei im östlichen Bereich des Areals zu liegen. Entsprechend ist eine gute Anbindung an die Riedernstrasse gewährleistet, welche im kommunalen Richtplan als verkehrsorientierte Sammelstrasse ausgewiesen ist. Die Positionierung der Zufahrt an dieser Lage führt zu einer Minimierung des vom Planungsgebiet ausgehenden Ziel- und Quellverkehrs in den angrenzenden Wohnquartieren. Dadurch kann die Verkehrssicherheit gewährleistet und das Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden.

Die unterirdische Parkierung fast rund 72 Abstellplätze und beruhigt die heutige Freiraumsituation erheblich. Durch die Dislozierung des ruhenden Verkehrs in die Einstellhalle wächst der gestalterische Handlungsspielraum im Aussenraum und ermöglicht die im freiräumlichen Richtkonzept aufgezeigt Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die Besucherparkierung mit rund 8 Abstellplätzen erfolgt in Abstimmung mit der Freiraumgestaltung oberirdisch.



## 4 Erläuterungen der verbindlichen Inhalte

Nachfolgend werden die Inhalte der Sonderbauvorschriften und des Situationsplans 1:500 des Überbauungsplans Spielhof erläutert. Die Gliederung orientiert sich dabei an den Sonderbauvorschriften (SBV).

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### 4.1.1 Art. 1 Gestaltungsbereich und Zweck

Art. 1 der SBV regelt den Geltungsbereich des Überbauungsplans, dieser gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter, welcher die Parzelle Nr. 1769 des Grundbuch Glarus umfasst. Der Überbauungsplan bezweckt eine gesamtheitlich hochwertige Bebauung, welche in Bezug auf Architektur, Gestaltung, Freiraum und Erschliessung eine überzeugende Gesamtlösung darstellt.

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine Regelungen enthalten gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der massgebenden Reglemente der Gemeinde sowie die übergeordneten Gesetzgebungen.

#### 4.1.2 Art. 2 Bestandteile

Der Überbauungsplan besteht aus den beiden verbindlichen Bestandteilen SBV und Situationsplan 1:500, der Planungsbericht dient lediglich der Erläuterung der zu Grunde liegenden Überlegungen und stützt sich auf das Richtprojekt von Wanner + Fankhauser Architekten und Fischer Landschaftsarchitekten vom April 2018. Dieses ist in Bezug auf Gestaltung und Bebauung wegweisend.

### 4.2 Bebauung

#### 4.2.1 Art. 3 Baubereiche

Im Situationsplan 1:500 sind die beiden Baubereiche D und E festgelegt, in welchen Neubauten realisiert werden dürfen. Allfällig vorspringende Gebäudeteile wie bspw. Balkone und dergleichen dürfen um max. 2.0m über die Baubereichsgrenze hinausragen.

Unterirdische Bauten oder Gebäudeteile, wie die in Kapitel 3.4 aufgezeigte Einstellhalle, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Eingeschossige Bauten im Zusammenhang mit der Erschliessung der Tiefgarage können innerhalb des Erschliessungsbereichs erstellt werden. zudem können Klein- und Nebenbauten im Zusammenhang mit technische notwendigen Anlagen und Einrichtung sowie Zugänge zur Einstellhalle auch ausserhalb der Baubereiche realisiert werden. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken und auf die Gesamtgestaltung abzustimmen.

#### 4.2.2 Art. 4 Art und Mass der Nutzung

Art. 4 SBV legt fest, dass der Perimeter zur Hauptsache für Wohnnutzungen bestimmt ist, wobei dem Wohnen verträgliches Gewerbe ist zulässig.

Für die Neubauten innerhalb der Baubereiche D und E gelten die im Situationsplan 1:500 festgelegten Koten (M.ü.M.). Diese dürfen von keinem Punkt der Dachkonstruktion überschritten werden, ausgenommen von technisch bedingten Dachaufbauten wie Liftanlagen, Dachzugänge, Solar- und Fotovoltaikanlagen und dergleichen. Zudem wurden im Situationsplan 1:500 die für die Baubereiche jeweils zulässige Anzahl Vollgeschosse festgelegt. Die im Richtprojekt aufgezeigten Erdgeschosse ohne Wohnnutzung zählen dabei als Vollgeschoss.

Um mit Blick auf die BO Glarus Unklarheiten im Zusammenhang mit Renovations- und Erneuerungsmassnahmen zu vermeiden, wird in Art. 4 Abs. 3 SBV festgelegt, dass bauliche Erweiterungen der Bestandsbauten A, B und C mit Balkonen und dergleichen zulässig sind.

#### 4.2.3 Art.5 Gestaltung

Die Gestaltung orientiert sich am dem Überbauungsplan zu Grunde liegenden Richtprojekt. So ist bei der Realisierung der Neubauten und bei Renovations- und Erneuerungsmassnahmen an den Bestandsbauten darauf zu achten, dass diese zusammen mit dem Umgebungsbereich ein stimmiges Ganzes ergeben. Bei einer zeitlichen Staffelung von Neubauten und Renovationen am Bestand ist in Bezug auf städtebauliche Setzung und Höhenentwicklung der Bestand wegweisend; Hinsichtlich einer allfälligen Fassaden-erneuerung des Bestands die Gestaltung der Neubauten in den Baubereichen D und E. Dabei ist der Fassaden- und Balkongestaltung sowie dem Farbkonzept erhöhte Beachtung zu schenken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

Innerhalb des gesamten Perimeters sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind bei den Neubauten D und E extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Terrassen ausgestaltet oder für Solar- und Fotovoltaikanlagen genutzt werden. Allfällige Solar- und Fotovoltaikanlagen sind gut in die Dachgestaltung zu integrieren und ausschliesslich unter einem Winkel von max. 45° alter Teilung ab Oberkante Dach und einer Höhe von max. 1.0m ab Oberkante Dach zulässig.

## 4.3 Freiraum

### 4.3.1 Art.6 Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich umfasst den gesamten Aussenbereich innerhalb des Überbauungsplanperimeters. Die Gestaltung hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten wie in Kapitel 3.2 beschrieben aufnehmen. Dabei hat die Bepflanzung im Grundsatz mit einheimischen Pflanzenarten zu erfolgen und soll sich an den lokalen Gegebenheiten orientieren.

Um dem prägenden Element der Lesesteinmauern Rechnung zu tragen sind in Erscheinung tretende Mauerwerke als Trockenmauern oder als Natursteinmauerwerk auszubilden. Diese sind in die Gesamtgestaltung des Umgebungsbereichs zu integrieren und sollen dessen spezifischen Funktionen wie Spielplätze, Wege und dergleichen unterstützen und räumlich gliedern.

Um die hohen Qualitätsansprüche in Bezug auf die Gestaltung gewährleisten zu können, ist zuhanden des Baubewilligungsverfahrens eine Umgebungsplanung einzureichen. Diese hat die konkrete Gestaltung, das Wegenetz, Pflanzungen, Bodenbeläge und Retention, Beleuchtung und Möblierung, die topografische Gestaltung, oberirdische Parkierung und Tiefgarageneinfahrten sowie Einrichtungen der Entsorgung aufzuzeigen.

### 4.3.2 Art. 7 Gemeinschaftsflächen

Durch die Dislozierung des ruhenden Verkehrs in die unterirdische Einstellhalle wird der heutige Aussenraum des Planungsgebiets freigespielt und soll gemäss Freiraumkonzept umgestaltet werden. Den Gemeinschaftsflächen kommt dabei eine hohe Bedeutung in Bezug auf Aufenthaltsqualität und Erholung zu.

Entsprechend sind im Situationsplan 1:500 Aufenthaltsbereiche festgelegt, welche mit Einrichtungen wie Rastmöglichkeiten, Grilleinrichtungen und dergleichen ausgestattet werden können. Zudem sind Kinderspielplätze verortet, welche Kindern unterschiedlicher Altersstufen ein Angebot an Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten bieten sollen.

### 4.3.3 Art. 8 Wegverbindungen

Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Wegverbindungen dienen dem Langsamverkehr als arealinterne Vernetzung und stellen so die Erschliessung der Hochbauten sicher. Gemäss Art. 6 SBV sind diese gut in die Gestaltung des Umgebungsbereichs zu integrieren und müssen im Umgebungsplan zuhanden des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt werden. Die als Notfallzufahrten ausgewiesenen Wegverbindungen sind zudem für Blaulichtorganisationen befahrbar auszugestalten. Entlang der Zweistäglistrasse wird ein

Trottoir als arealbegleitender Fussweg erstellt und dient sowohl dem Areal als auch den Bewohnern der umliegenden Quartiere.

#### 4.3.4 Art. 9 Strassenanpassung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde angeregt, den bestehenden Knoten Zweistäglistrasse – Riedernstrasse verkehrstechnisch zu verbessern. Auf Basis einer Studie der Gemeinde wurde der Knoten überarbeitet und die entsprechenden Flächen im Situationsplan des Überbauungsplanes ausgewiesen. Die Gestaltung des Strassenraum soll in Absprache zwischen der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1769, der Gemeinde und dem Kanton erfolgen.

### 4.4 Erschliessung und Parkierung

#### 4.4.1 Art. 10 Erschliessungsbereich

Der im Situationsplan 1:500 festgelegte Erschliessungsbereich dient der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Der Ein- resp. Ausfahrt zur Einstellhalle ab der Zweistäglistrasse ist dabei gestalterisch erhöhte Beachtung zu schenken, sie ist auf die Gesamtgestaltung des Umgebungsbereichs abzustimmen. Gemäss Art. 3 SBV kann die Zufahrt zur Tiefgarage mit einem eingeschossigen Bau ergänzt werden. Es ist vorgesehen, dass dieser, neben der eigentlichen Zufahrt zur Einstellhalle, auch weitere Nutzungen wie bspw. Veloparkierung und dergleichen aufnehmen kann.

#### 4.4.2 Art. 11 Parkierung

Wie in Kapitel 3.4 dargelegt sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch in einer zentralen Einstellhalle anzuordnen. Für Besucher können Abstellplätze in den im Situationsplan 1:500 festgelegten Bereichen am nördlichen und südlichen Rand des Perimeters oberirdisch angeordnet werden. Oberirdische Abstellplätze sind auf die Gesamtgestaltung des Umgebungsbereichs abzustimmen, insbesondere der Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist dabei hohe Beachtung zu schenken. Es ist sicherzustellen, dass nicht rückwärts auf die Strassen ausgefahren wird. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den Vorgaben und Reglementen der Gemeinde Glarus und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

#### 4.4.3 Art. 12 Veloparkierung

Die SBV legen fest, dass für Wohnnutzungen pro Zimmer mindestens 0.7 Veloabstellplätze erstellt werden müssen. Davon sind ca. 70% der Abstellplätze stufenlos zugänglich und als sichere, abschliessbare und gedeckte Langzeitparkplätze auszugestalten, beispielsweise in gut zugänglichen Velokellern. Ca. 30% sind als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch, nahe bei den Hauseingängen anzuordnen.

## 4.5 Umwelt

### 4.5.1 Art. 13 Energie

Im Rahmen des Baugesuchs für die Neubauten und mittelfristig für die Sanierung der Altbauten ist ein Energiekonzept einzureichen. Dabei muss nachgewiesen werden, dass der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser gegenüber den gültigen gesetzlichen Vorgaben unterschritten wird. Des Weiteren muss für die Wärmeversorgung ein Konzept erarbeitet werden. Es soll beispielsweise ein Anteil an erneuerbarer Energie, die Anwendung von Grundwasserwärmepumpen, die Installation eines Nahwärmeverbundes oder dergleichen nachgewiesen werden.

Bezüglich der Mobilität soll der Langsamverkehr zum einen durch stufenlos zugängliche, abschliessbare und überdachte Langzeitparkplätze, zum anderen mit oberirdischen, bei den Eingängen angeordneten Kurzzeitabstellplätzen gefördert werden. Für den Fussverkehr ist eine einfache Durchwegung des Areals sicherzustellen. Des Weiteren ist in der Tiefgarage eine leichte Nachrüstbarkeit von Ladestationen für Elektromobilität (z.B. mittels der Einlage von Leerrohren) vorzusehen sowie Modelle des Carsharings zu prüfen.

### 4.5.2 Art. 14 Entsorgung

Die Entsorgungsanlagen sind als Unterfluranlagen innerhalb des Erschliessungsbereichs anzuordnen und in dessen Gesamtgestaltung zu integrieren.

## 4.6 Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

### 4.6.1 Art. 15 Qualitätssicherung

Gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV stützt sich der vorliegende Überbauungsplan hinsichtlich Bebauung und Gestaltung auf das Richtprojekt von Wanner + Fankhauser Architekten und Fischer Landschaftsarchitekten vom April 2018. Dieses ist in Bezug auf Gestaltung und Bebauung wegweisend (vgl. Kapitel 4.1.2). Abweichungen vom Richtprojekt sind unter Gewährleistung der hohen Qualitätsansprüche zulässig.

Wird die Bebauung in Etappen realisiert, ist die Freiraumgestaltung nach Abschluss der jeweiligen Etappe so auszubilden, dass eine gute Wohn- und Freiraumqualität sichergestellt werden kann.

### 4.6.2 Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen und Aufhebung

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben tritt der Überbauungsplan mit der Genehmigung durch das zuständige Departement des Kantons in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Überbauungsplans.

## 5 Verfahren

### 5.1 Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

#### 5.1.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zum Überbauungsplan Riedernstrasse wurde im Amtsblatt vom 16. August 2018 publiziert. Vom 17. August bis zum 17. September 2018 lagen die Unterlagen bei der Hauptabteilung Bau und Umwelt im Gemeindehaus in Ennenda zur Mitwirkung auf. Zudem konnten die Unterlagen auf der Website der Gemeinde eingesehen und heruntergeladen werden.

Während der Mitwirkung sind keine Mitwirkungsanträge eingegangen.

#### 5.1.2. Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde eine Genehmigung des Überbauungsplans Riedernstrasse unter Vorbehalt in Aussicht gestellt. Der Vorbehalt umfasst folgende zwingend zu bearbeitende Anmerkungen und verlangen Nachweise:

- Es ist der Nachweis eines gesamthaft besseren Ergebnisses aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht zu erbringen.

Dieser Nachweis wurde durch die positive Würdigung des Projekts durch die Gestaltungskommission erbracht.

- Der Mehrwertausgleich gemäss den gesetzlichen Vorgaben ist vor der Genehmigung des Überbauungsplans zu regeln.

Der Mehrwertausgleich wurde zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft erörtert und eine Vereinbarung des Ausgleiches abgeschlossen.

- Der Knoten Zweisteglistrasse – Riedernstrasse ist problematisch, da die Einfahrt nicht senkrecht erfolgt. Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass genügend Platz für eine Anpassung freigehalten wird

Die Gemeinde beauftragte Verkehrsplaner Marc Schneiter mit der Konzeption einer normgerechten Ausfahrt. Die entsprechend benötigte Fläche wurde im Überbauungsplan als „Strassenanpassung“ ausgewiesen. Ebenfalls wurde eine Fusswegverbindung in Form eines Trottoirs entlang der Zweisteglistrasse vorgesehen und die benötigten Flächen im Überbauungsplan als „Trottoir“ ausgewiesen.

- Die Verfahrensvorschriften gem. Art. 27a RBG sind einzuhalten.

Der Verfahrensablauf liegt in der Kompetenz der Genehmigungsbehörde.



## 5.2 Öffentliche Auflage

*Bewusst leer: Folgt sobald abgeschlossen.*

## 5.3 Erlass- und Genehmigungsverfahren

*Bewusst leer: Folgt sobald abgeschlossen.*

## 6 Schlussbemerkungen

Der Überbauungsplan Riedernstrasse schafft die Grundlage für eine gesamthaft stimmige und qualitativ hochwertige Verdichtung des Planungsareals am Siedlungsrand von Glarus. Neben der guten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung werden hohe Ansprüche in Bezug auf die Freiraumgestaltung gestellt. Aufgrund der Ausführungen lassen sich für den Überbauungsplan Riedernstrasse folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Überbauungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton;
- Der Überbauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Er trägt mit seiner qualitativ hochwertigen Nachverdichtung zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei;
- Der Überbauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Glarus erarbeitet, welche ihre Anliegen und Bedürfnisse in die Planung einbringen konnte;
- Die Bevölkerung wurde in geeigneter Weise über die Planung informiert.

Durch die Vorgaben in Bezug auf die Qualitätssicherung kann die Realisierung der Projektziele, sowohl im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, als auch in der weiteren Entwicklung wie bspw. bei Erneuerungs- und Renovationsmassnahmen am Bestand, garantiert werden. Dies schafft für die Gemeinde Glarus, den Kanton, die Anwohner sowie weitere Anspruchsgruppen die Gewissheit, dass die Entwicklung mit der angebrachten grossen Sorgfalt erfolgt und ein Projekt von hoher Qualität realisiert wird.