



Kanton Glarus
Gemeinde Glarus

Überbauungsplan Kartoni Glarus, Ennetbühls

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG



Impressum

Auftraggeber

Kartoni Quartier AG
Schweizerhofstrasse 2
8750 Glarus

Kontaktperson

Robert Sutter
T: +41 (0) 41 763 65 50
contact@sutter-projects.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Beat Aliesch
+41 81 258 34 44
b.aliesch@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2022

Bearbeitungsstand

19. Mai 2022

Inhalt

1 Ausgangslage	1
1.1 Kartoni-Areal	1
1.2 Masterplan 2019	1
2 Verfahren / Ablauf	3
2.1 Verfahren	3
2.2 Ablauf	3
2.3 Gestaltungskommission (GeKo)	4
2.4 Vorprüfung	4
2.5 Mitwirkungsaufgabe nach Art. 7 RBG	8
2.6 Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG	8
2.7 Einsprachen nach Art. 26 RBG	9
2.8 Beschlussfassung nach Art. 27 RBG	9
2.9 Fakultatives Referendum	9
3 Planungen und Grundlagen	10
3.1 Kantonaler Richtplan – ESP Bahnhofsgebiet Glarus	10
3.2 Kommunaler Richtplan	10
3.3 Nutzungsplanung	12
3.4 Hochwasserschutzkonzept	13
3.5 Grundwasser	15
3.6 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	16
4 Richtkonzept	16
4.1 Vorgehen	16
4.2 Vision und übergeordnete Leitideen	18
4.3 Kerninhalte	19
4.4 Freiräume, Landschaft	20
4.5 Erschliessung, Verkehr	20
4.6 Architektur, Bautypologien	21
4.7 Nutzungen	22
4.8 Situation Richtkonzept	24
4.9 Gestaltungskonzept Freiraum Kartoni (Kartoni-Park)	26
5 Gutachten und weitere Grundlagen	27
5.1 Verkehrskonzept, Nachweise Verkehrsbelastung	27
5.2 Abweichungen Regelbauweise	28
5.3 Schutzstatus Hänggitalm	30
6 Inhalte Planungsmittel	31
6.1 Überbauungsplan	31
6.2 Sonderbauvorschriften	35
6.3 Ausgleich Planungsmehrwert	38
6.4 Ausgleich bei Projekten im gegenseitigen Interessen	39
Anhang A – Zusammenfassung Behandlung Einsprachen	40

1 Ausgangslage

1.1 Kartoni-Areal

Das Kartoni-Areal umfasst eine Fläche von rund 2.0 ha, liegt direkt gegenüber dem Bahnhof Glarus und erschliessungsmässig an bester Lage. Das Areal gehört zum Gebiet Untere Allmeind / Ennetbühls. Auf dem Areal sind heute noch Produktionseinrichtungen der Weidmann Electrical Technology in Betrieb. Das Areal war einst Standort der Glarner Textilindustrie und dann genutzt von einer Kartonfabrik. Die Produktion der Weidmann wird schon seit längerer Zeit heruntergefahren und die Aufgabe des Produktionsstandortes erfolgt voraussichtlich 2021.

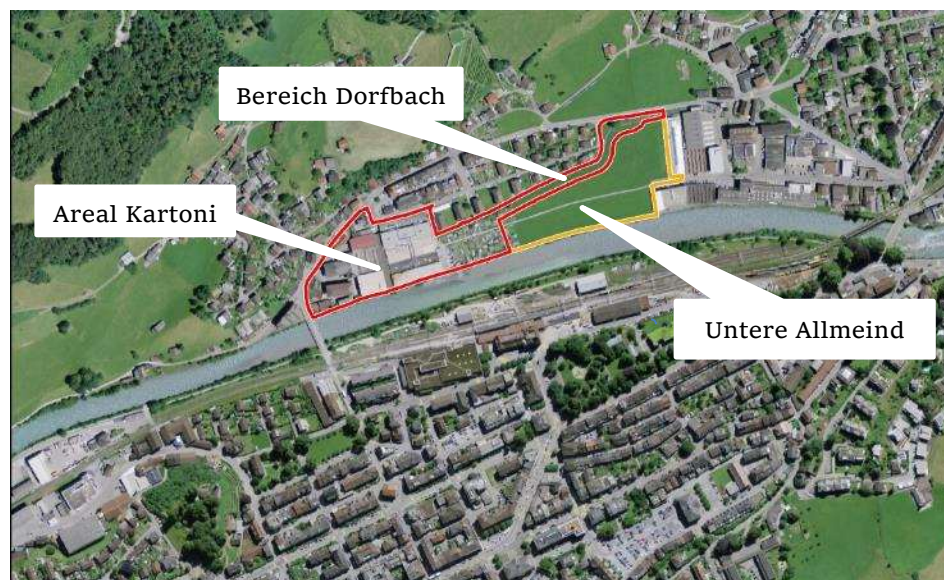


Abb. 1: Gebiet Ennetbühls mit Areal Kartoni (rot) und Untere Allmeind (gelb)

Die Gemeinde Glarus hat sich mit der künftigen Entwicklung des Gebietes Ennetbühls im Rahmen ihrer Richtplanung 2013 auseinandergesetzt und das Gebiet Ennetbühls zusammen mit dem Bahnhof als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) festgelegt. 2018 wurden die im Richtplan festgelegten Entwicklungsziele für den ESP Bahnhof Glarus – Ennetbühls konkretisiert und in einen Masterplan überführt (Kap. 1.2). Der Gemeinderat hat den Masterplan im Mai 2019 zur Kenntnis genommen.

1.2 Masterplan 2019

Der Masterplan hatte zum Ziel, die im Richtplan festgelegten Entwicklungsskizzen zu konkretisieren. Diese Entwicklungsskizzen

sahen im Norden des Areals nach wie vor eine gewerbliche Nutzung vor, ein verdichtetes Wohnen angrenzend und ein öffentlicher Freiraum im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt der Linth. Im Masterplan konkretisiert wurden Baubereiche, Plätze und öffentliche Freiräume sowie die generellen Erschliessungssysteme. Im Rahmen des Masterplans nicht abschliessend oder nicht befriedigend geklärt werden konnten:

- Die Erschliessung des südlichen Teils des Areals. Der Masterplan sah eine Erschliessung über den Kronenplatz und den geplanten Freiraum vor. Eine solche Erschliessung wurde aus mehreren Gründen als sehr kritisch erachtet (Kapazitäten Kronenplatz; Sicherheitsaspekte bei der Einmündung Glarnerstrasse/Fenzgasse, Beeinträchtigung des Freiraumes infolge einer Erschliessungsstrasse für das Teilgebiet Süd).
- Die Abstimmung mit dem Hochwasserschutz fehlte im Bereich des Dorfbachkanals dannzumal noch. Auch nicht geklärt war der künftige Betrieb des darüber gespiesenen Wasserkraftwerks.
- Der Regierungsrat beschloss am 12. März 2019 das Inventar der Schützenswerten Bauten. Dieses erfasst kategorisierte, schutzwürdige Bauten und Gebäudegruppen und definiert deren Schutzziele. Im Inventar ist der Hänggitturm als schutzwürdig klassiert. Damit verbunden sind Fragen der baulichen Eingriffe und der künftigen Nutzungsmöglichkeiten.
- Das Thema der Sozialräume war noch zu wenig abschliessend bearbeitet.

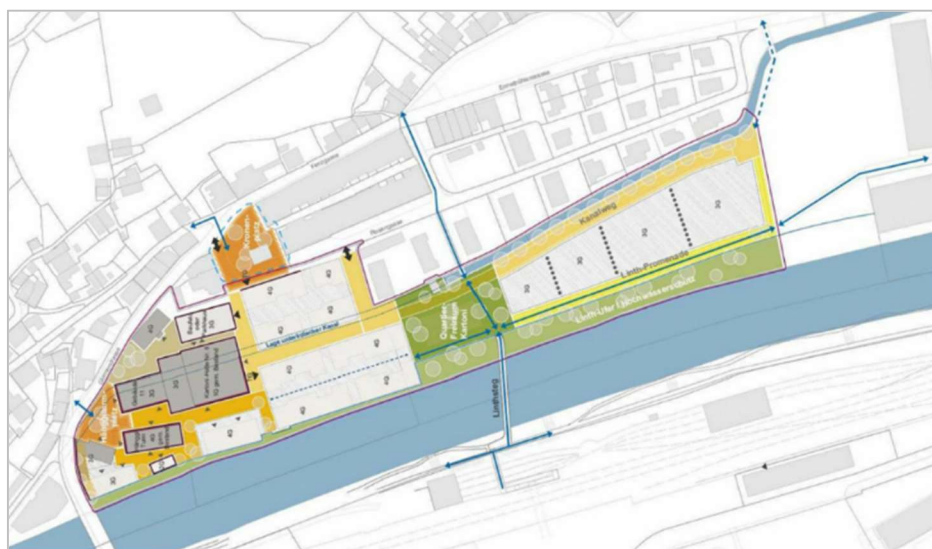


Abb. 2: Masterplan Areal-Kartoni – Untere Allmeind (2019)

Aufgrund der offenen Fragen bzw. kritischen Aspekte haben die Eigentümer des Kartoni-Areals beschlossen, diese Fragen zu klären sowie die bisherige Konzeption hinsichtlich Nutzung, Bebauung und Freiräume ganz generell und über ein qualifiziertes Vorgehen mit externen Fachpersonen nochmals zu reflektieren und ein entsprechendes Richtkonzept als Grundlage für die weitere Planung und Projektierung festzulegen (Kap. 4).

2 Verfahren / Ablauf

2.1 Verfahren

Für das Kartoni-Areal erlassen wird ein Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften nach Art. 23 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG). Das Verfahren richtet sich nach Art. 24 – 28 RBG.

2.2 Ablauf

Erarbeitung Richtkonzept (siehe Kap. 4)	Datum
– Vorbereitung	Mai. – Okt. 2019
– Kick-off Expert-Circle	25.11.2019
– Expert-Circle I - IV	Nov. 2019 – Juni 2020
– Bereinigung, Abschluss	Okt. – Dez. 2020
Überbauungsplan	
– Entwurf Planungsmittel	Dez. 2020 – Jan. 2021
– Gestaltungskommission Beurteilung ÜP	29.01.2021
– Gemeinderat (Freigabe Vorprüfung)	11.03.2021
– Vorprüfung	21.04. – 19.08.2021
– Gemeinderat (Freigabe Mitwirkung)	28.10.2021
– Mitwirkung nach Art. 7 RBG	12.11. – 3.12.2021
– Gemeinderat (Beschluss Planauflage)	19. Mai 2022
– Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG	27.05. – 27.06.2022
– Behandlung der Einsprachen	
– Gemeinderat (Entscheid Einsprachen und Planerlass) Erlass untersteht dem fakultativen Referendum	
– Fakultatives Referendum	

– Einreichung Genehmigung Departement

.....

2.3 Gestaltungskommission (GeKo)

Die Gestaltungskommission wurde an deren Sitzung vom 29. Januar 2021 über das Richtkonzept und den Entwurf des Überbauungsplanes mit den Sonderbauvorschriften informiert. Die Beurteilung der Gestaltungskommission vom 29. Januar 2021 und deren Erwägungen zur Beurteilung und dem Umgang mit den Empfehlungen sind mit separatem Bericht vom 12. Mai 2022 festgehalten.

Die Beurteilung und das kritische Hinterfragen des Entwurfes der Planungsmittel durch die GeKo war äusserst hilfreich und hat zur qualitativen Verbesserung derselben geführt. Die Empfehlungen konnten entsprechend weitgehend im Überbauungsplan und den Richtkonzepten berücksichtigt werden.

2.4 Vorprüfung

Der Überbauungsplan ist im April 2021 den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht worden. Nachfolgend aufgeführt sind die materiell massgebenden Rückmeldungen aus der Vorprüfung. Bei den mit (Z) bezeichneten Ausführungen handelt es sich um Vorbehalte, welche zu einer Nichtgenehmigung führen könnten.

Hinweis / Anregung	Umgang
Planungsbericht / Plan	
Das Planungsgebiet ist Teil eines Arbeits-Entwicklungsschwerpunkts gemäss kant. Richtplan. Im Planungsbericht ist darzulegen, wie die Abstimmung hinsichtlich Nutzungen in Bezug zum gesamten ESP-Gebiet erfolgt (Nutzungsausrichtung) (Z).	<i>Der Bericht wird diesbezüglich in den Ausführungen ergänzt. Der angesprochene ESP gemäss kant. Richtplan umfasst ein weit grösseres Gebiet. Das Kartoni-Areal ist nur ein Teilgebiet, der ESP ist nicht nur für Arbeiten alleine vorgesehen.</i>
Für den Überbauungsplan ist ein vollständiger Erschliessungsnachweis zu erbringen oder darzulegen, wie eine hinreichende Erschliessung sichergestellt wird. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen (Z).	<i>Der Planungsbericht wird entsprechend den Ergebnissen des zwischenzeitlich vorliegenden Verkehrsgutachtens ergänzt.</i>

Hinweis / Anregung	Umgang
Falls vorhanden ist ein Auszug des Erschliessungsprogramms nach Art. 36 RBG zur Genehmigung einzureichen (H).	<i>Ein eigentliches Erschliessungsprogramm im Sinne RPV liegt nicht vor.</i>
Es wird darauf hingewiesen, dass der Überbauungsplan nur unter Vorbehalt der Genehmigung der Verkehrsfläche Strasse genehmigt werden kann (Z).	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der Abhängigkeit bewusst.</i>
Es ist nachzuweisen, inwiefern durch das Abweichen von der Regelbauweise gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird (Z). Die Abweichungen von der Regelbauweise sind im Planungsbericht detailliert auszuweisen (Z).	<i>Eine entsprechende Expertise zu den Abweichungen zur Regelbauweise liegt vor. Der Bericht wird entsprechend ergänzt. Die Abweichungen werden im Bericht aufgeführt.</i>
Es ist aufzuzeigen, wie die Gemeinde die Überbauung des Gebiets innerhalb von 15 Jahren sicherstellt (Z).	<i>Die Gemeinde beabsichtigt die Realisierung mittels einer Bauverpflichtung sicherzustellen. Dies auch für den Fall eines Eigentumswechsels. Die SBV werden entsprechend ergänzt.</i>
Für die Genehmigung des Überbauungsplans müssen die massgebenden Elemente des Hochwasserschutzes verbindlich vorliegen (Z).	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist das aktuell der Fall.</i>
Es ist ein Vertragsentwurf zur Regelung der Mehrwertabgaben vorzulegen. Das Thema Mehrwertabgabe ist in den Planungsbericht aufzunehmen (Z).	<i>Vertragsentwurf wird zur Genehmigung beigelegt. Der Bericht wird entsprechend ergänzt.</i>
Der Bestandesplan ist nicht notwendig (H).	<i>Der Bestandesplan wird weggelassen.</i>
Die angegebenen Landeskoordinaten der Baubereiche sind genauer, als jene der AV-Daten (H).	<i>Die Koordinaten werden neu der AV-Genauigkeit angepasst.</i>
Die Gewässer als Orientierungsinhalt fehlen in der Legende (H).	<i>Der Plan wird entsprechend angepasst.</i>
Sonderbauvorschrift	
Art. 3 SBV: Bestandteile des Überbauungsplanes könnten in verbindliche und orientierende Inhalte unterteilt werden (H).	<i>Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.</i>
Der Begriff «Richtprojekt» ist insgesamt durch den Begriff «Richtkonzept» zu ersetzen (H).	<i>Die Begrifflichkeiten werden angepasst und vereinheitlicht.</i>

Hinweis / Anregung	Umgang
Man könnte die Sonderbauvorschriften nach Planungsgebieten Nord und Süd unterteilen (H).	<i>Aufgrund der teils das Gesamtgebiet betreffenden Festlegungen, wird an einem Dokument festgehalten.</i>
Artikel 5 der Sonderbauvorschriften erscheint aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung überflüssig (H).	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Der Artikel wird beibehalten, da im übergeordneten Recht Handänderungen nicht erwähnt werden.</i>
Der Hinweis auf die Verordnung über die Landumlegung (Art. 7 SBV) ist nicht aktuell, da die Verordnung aufgehoben und in die Bauverordnung integriert wurde (Z).	<i>Der Verweis auf die Verordnung gemäss Artikel 7 der SBV wird angepasst.</i>
Die Begriffe «richtungsweisend» und «hinweisend» sind präziser auszuformulieren und zu unterscheiden (H).	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Die Begriffe werden in Bezug auf die Verbindlichkeit präzisiert.</i>
Für den Bereich Hänggiturm ist der Beizug der kant. Fachstelle für das Konkurrenzverfahren konkret zu benennen (H).	<i>Die Vorschriften werden in diesem Sinne ergänzt (Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz).</i>
Art. 11 SBV: Die Ausgangslage für das Nutzungskonzept Hänggiturm ist sehr offen formuliert. Ein minimaler Gewerbe-/Dienstleistungsanteil ist zu definieren (Z).	<i>Es wird ein maximaler Wohnanteil von 90 % festgelegt. Damit ist eine gewerbliche Nutzung (im Erdgeschoss) gesichert. Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend ergänzt.</i>
Es ist aufzuzeigen, wie die Idee des Gemeinschaftsraumes gemäss Richtkonzept verbindlich festgehalten wird (H).	<i>Der Gemeinschaftsraum ist nicht verbindlicher Gegenstand und eine mögliche Lösung. Eine solche wird angestrebt, dies jedoch in Abhängigkeit der konkreten Nutzung.</i>
Art. 13 SBV: Die Aussage, dass die Baubereiche durch Baulinien begrenzt sind, stimmt nicht mit dem Plan überein (H).	<i>Die Linien um die Baubereiche sind baurechtlich Baulinien. Die Begrifflichkeit wird deshalb beibehalten.</i>
Art. 13 SBV: Der Baubereich unterirdisch (Abgrenzung provisorisch) ist verbindlich und detaillierter zu definieren (Z). Es stellt sich die Frage, wie hier tiefwurzelnende Bäume wachsen können.	<i>Der Baubereich unterirdisch wird definitiv festgelegt, auf eine weitergehende Detaillierung wird verzichtet. Die Möglichkeit der Bepflanzung mit Hochstämmen in diesem Bereich wird im Rahmen des Bauprojektes bzw. der Baubewilligung geregelt.</i>
Art. 13 SBV: Abklärungen zur Problematik von Bauten im hohen Grundwasserspiegel sind im Rahmen des aktuellen Planungsverfahrens anzugehen (Z).	<i>Die SBV werden dahingehend ergänzt, dass dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen ist.</i>
Art. 15 SBV: Der Hänggiturm ist ein inventarisiertes Schutzobjekt. Art. 15 SBV ist aufgrund der Stellungnahme der Kantonalen	<i>Das Objekt ist lediglich im Inventar der schutzwürdigen Objekte verzeichnet und nicht ein Schutzobjekt. Ein Verfahren zur</i>

Hinweis / Anregung	Umgang
Natur- und Heimatschutzkommission zu überarbeiten (Z).	<i>Festlegung des in der Stellungnahme erwähnten Schutzstatus hat nicht stattgefunden. An der Formulierung wird daher festgehalten.</i>
Art. 16 SBV: Der Begriff «Gebäudehöhe» ist durch den Begriff «Gesamthöhe» zu ersetzen (Z).	<i>Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.</i>
Art. 16 SBV: Die Höhen sind in m anzugeben anstelle m ü.M. (H).	<i>Die Höhenangabe wird angepasst (Kote des massgebenden Terrains und Höhe in m).</i>
Art. 18 SBV: Es ist unverständlich, weshalb zwischen «Vorbereich Hauptbauten» und «Vorbereich Hauptbauten gemäss Richtkonzept» unterschieden wird (H).	<i>Die Formulierung wird vereinheitlicht.</i>
Offene Fragen betreffend Kartoni-Kanal: Die Themen Wasserentnahme Dorfbach, Berücksichtigung der Fauna und Rückbau und Meteorwasserentwässerung sind im laufenden Planungsverfahren vertiefter abzuklären (Z).	<i>Der Bericht wird mit Ausführungen zur Wasserentnahme ergänzt</i>
Art. 25 SBV: Die Herleitung zur Festlegung der max. Anzahl Parkfelder für das Plangebiet Nord ist im Planungsbericht zu dokumentieren (Z).	<i>Die Herleitung wird entsprechend in den Planungsbericht aufgenommen.</i>
Art. 26 SBV: Allenfalls ist auch zur Begrenzung der oberirdischen Parkfelder eine Bestimmung in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen (H).	<i>Die zur Verfügung stehende Fläche für oberirdische Parkfelder innerhalb des Areals ist gering, die zusätzliche Festlegung einer max. Anzahl PP erscheint daher als nicht erforderlich und wird daher nicht aufgenommen.</i>
Art. 27 SBV: Zuhanden der Baubewilligung ist ein Mobilitätskonzept für das Plangebiet Nord beizulegen (Z).	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept wird dannzumal beigelegt. Im vorliegenden Verkehrsgutachten sind Hinweise dazu bereits enthalten.</i>
Art. 27 SBV: Aussagen aus dem Mobilitätskonzept (Abschätzung Kapazitätsgrenzen; Beurteilung Belastungszustand; Auswirkungen Planungsvorhaben; Abhängigkeit/Koordination zum Projekt «Fussgängerpasserelle») sind bereits im vorliegenden ÜP-Verfahren vorzulegen (Z).	<i>Der Bericht wird hinsichtlich Kapazitätsabschätzung und Belastungszustand sowie Einfluss der neuen Langsamverkehrsverbindung über die Linth ergänzt.</i>
Art. 37 SBV: Überbauungspläne müssen nicht im Grundbuch angemerkt werden (H).	<i>Die SBV werden entsprechend angepasst. Der betr. Absatz wird gestrichen.</i>

Hinweis / Anregung	Umgang
Art. 38 SBV: Die Regelung zur Differenzbereinigung ist zu präzisieren (H).	Art. 38 SBV wird zur besseren Verständlichkeit umformuliert.
Es ist zu begründen, nach welchen Kriterien die Strassenbaulinie festgelegt wird (Z).	Der Bericht wird dahingehend ergänzt (Thema Verkehrssicherheit für Fussgänger).
Es ist zu aufzuzeigen, wieso für den Baubereich A1 keine Zugänge festgelegt wurden (H).	Der Plan wird ergänzt.

2.5 Mitwirkungsaufgabe nach Art. 7 RBG

Die Überbauungsplan wurde der Bevölkerung vorgängig der Mitwirkung an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Mitwirkung erfolgte mit Publikation vom 12. November – 3. Dezember 2021. Die Unterlagen zur Mitwirkung waren im Gemeindehaus in Ennenda bei der Abteilung Hochbau der Gemeinde Glarus aufgelegt und während der Auflagezeit auch unter www.glarus.ch aufgeschaltet.

Anlässlich der Mitwirkungsaufgabe sind verschiedene Anregungen und Hinweise eingegangen. Insgesamt ist festzuhalten, dass die eingebrachten Anregungen und Hinweise keine wesentlichen Anpassungen der Planungsmittel zur Folge hatten.

Eingabe Hans Eberle AG, Untere Allmeind 7, Ennenda

Die HEAG ist Besitzerin Dorfbachkanals zwischen dem Rechen und ihrem Werkareal. In gemeinsamen Besprechungen zwischen der Gemeinde und der HEAG konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, die die Realisierung des Hochwasserschutzes wie auch die weitere Entwicklung und Arrondierung des Firmenareals der HEAG sicherstellen kann. In diesem Zuge angepasst wurde auch die Festlegung der neuen Erschliessung im Teil Süd in der Grundordnung. Diese ist neu so festgelegt, dass eine zweckmässige Bautiefe für grössere Gewerbebauten gewährt ist.

2.6 Öffentliche Auflage nach Art. 25 RBG

Die öffentliche Auflage erfolgt mit Publikation vom 27. Mai – 27. Juni 2022 für die Dauer von 30 Tagen. Die Unterlagen zur öffentlichen Auflage sind im Gemeindehaus in Ennenda bei der Abteilung Hochbau der Gemeinde Glarus aufgelegt und sind während der Auflagezeit auch unter www.glarus.ch/planauflagen aufgeschaltet.

2.7 Einsprachen nach Art. 26 RBG

[Ausführung nach erfolgten Einsprachenbehandlungen]

2.8 Beschlussfassung nach Art. 27 RBG

[Ausführung nach erfolgtem Beschluss durch den Gemeinderat]

2.9 Fakultatives Referendum

[Ausführung nach erfolgtem Verfahrensschritt]

3 Planungen und Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan – ESP Bahnhofsgebiet Glarus

Das Bahnhofsgebiet Glarus ist im Kantonalen Richtplan 2018 als strategischer Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» festgelegt. Im ESP sieht der Richtplan die Realisierung folgender Nutzungen vor:

- Arbeitsplatzintensive Nutzungen (Dienstleistungen)
- Keine emissionslastigen Betriebe
- Wohnen in Abstimmung mit den Arbeitsnutzungen möglich

Der Richtplan bezeichnet das Gebiet räumlich nicht präzise. Das Kartoni-Areal ist nur ein «kleines Teilgebiet» des Entwicklungsschwerpunktgebiets gemäss Richtplan. Gemäss Richtplan ist Wohnen in Abstimmung mit Arbeiten möglich. Innerhalb des Areals Kartoni wird es – wenn auch in untergeordnetem Umfang – Arbeitsnutzungen geben. Mit den öffentlichen Einrichtungen im



Bereich Nukleus wird hier eine gemischte Nutzung realisiert.

Abb. 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Glarus

3.2 Kommunaler Richtplan

3.2.1 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Glarus / Ennetbühls

Der kommunale Richtplan 2013 präzisiert die Festlegungen des kantonalen Richtplans. Gemäss kommunalem Richtplan (Kap. 3.2 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Glarus / Ennetbühls) ist namentlich das Gebiet Ennetbühls für Wohnen und Mischnutzungen vorzusehen. Weiter ist die Koordination mit dem Hochwasserschutzprojekt an der Linth sicherzustellen.

Im kommunalen Richtplan werden auch die räumlichen Abgrenzungen und Zuweisungen innerhalb des ESP präzisiert. Das Gebiet Kartoni ist dabei als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Mit dem vorliegenden Konzept wird das Gebiet baulich wie auch nut-

zungsmässig umstrukturiert. Wohnen ist dabei Hauptnutzung, Arbeiten und Nutzungen mit öffentlichem Charakter (Bereich Nukleus) ergänzen das Wohnen.

Das Nutzungskonzept auf dem Areal Kartoni entspricht den Vorgaben gemäss Richtplan.

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen

-  Perimeter ESP Ennetbühls
-  Wohnnutzung
-  Verdichtung Wohnen
-  Bahnhofareal
-  Gewerbe / Industrie
-  Langfristige Umstrukturierung
-  Öffentlicher Freiraum (Hochwasserschutz)
-  Verbindung Fuss- und Radverkehr

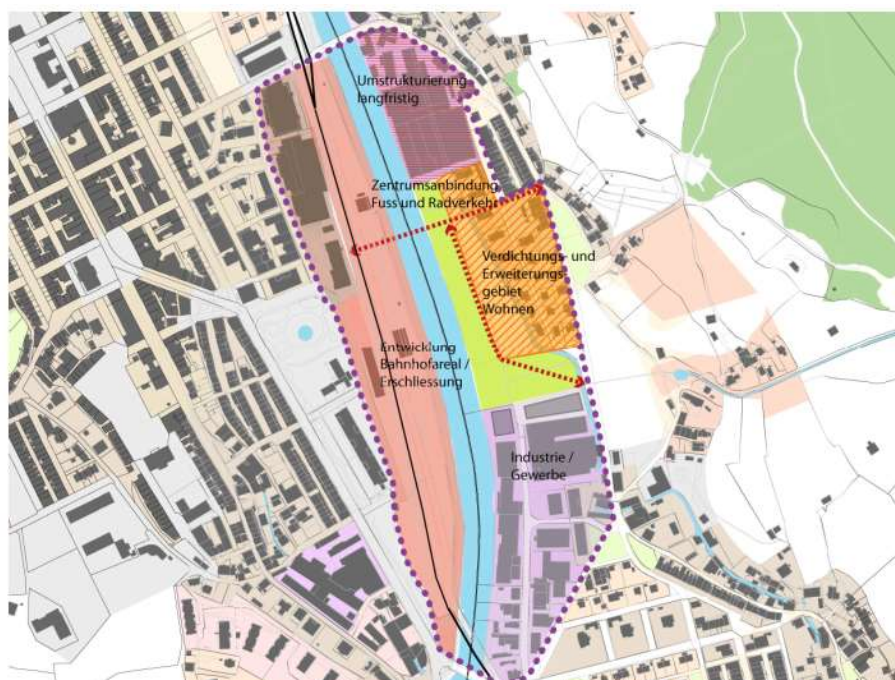


Abb. 4: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Glarus, ESP Bahnhof Glarus / Ennetbühls

3.2.2 Kommunalen Richtplan - Freiraum

Im kommunalen Richtplan ist ein Freiraum / Grünraum festgelegt, dies mit dem Ziel des Erhalts, der Weiterentwicklung und der Verbindung von Freiräumen. Der Freiraum im Gebiet Obere Allmeind / Untere Allmeind ist zum einen über die Zuweisung der Fläche zur Landwirtschaftszone gesichert. Eine weitergehende planerische Sicherung im südlichen Teilgebiet besteht noch nicht. Eine solche wird im Rahmen der Ausarbeitung des Überbauungsplanes Teilgebiet Süd vorgenommen.

Im nördlichen Arealteil wird mit dem Kartoni-Park (vgl. Ausführungen Kap. 4.9) ein neuer zentraler Freiraum geschaffen. Der Freiraum ist gleichzeitig auch Bindeglied zwischen dem Teilgebiet im Norden (Kartoni-Areal) und dem Teilgebiet im Süden. Mit dem Kartoni-Park (Zuweisung zu einer Grünzone) und der weiteren Sicherung der Fläche im Süden (Landwirtschaftszone) werden die Vorgaben zur Sicherung von Freiräumen in diesem Gebiet gesichert.

3.3 Nutzungsplanung

Das Areal Kartoni ist heute der Zone WA3 zugewiesen, im Bereich der Linth ist eine Grünraumzone und darauf abgestimmt die Gewässerraumzone ausgeschieden. Das südlich angrenzende Gebiet der Unteren Allmeind ist der Wohnzone W3 und ein Teil der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Bereich der Linth ist ebenfalls eine Grünraumzone und eine Gewässerraumzone ausgeschieden.

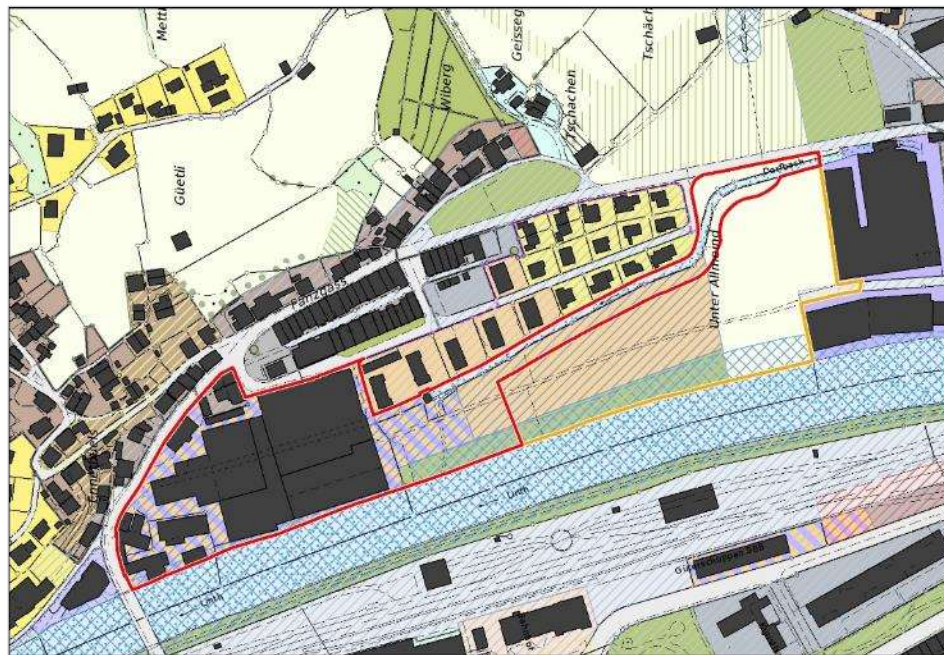


Abb. 5: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Zur Realisierung des Projektes sind im Bereich des Perimeters des Areals und des Freiraums Kartoni verschiedene Anpassungen der Grundordnung erforderlich:

1. Anpassung im Bereich Kartoni-Freiraum: Hier erfolgt eine Zuweisung der entsprechenden Flächen zu einer Grünzone gemäss Art. 26 der Bauordnung mit Zweckbestimmung Parknutzung (Aufenthalt, Event, Spiel- und Grünbereiche).
2. Anpassung im Bereich Hochwasserschutz/Revitalisierung Dorfbach: Hier erfolgt eine Zuweisung der entsprechenden Flächen zur Gewässerraumzone. Da das Hochwasserschutzprojekt die Linienführung des Gewässers bereits weitgehend festlegt, wird die Gewässerraumzone auch im Bereich der Grünzone ausgeschieden.
3. Anpassungen im Bereich der Gewässerraumzone Parz. 193: Hier erfolgt eine geringfügige Anpassung der Gewässerraumzone im Sinne einer technischen Anpassung und Abstimmung mit der Bauzone. Die Anpassung umfasst eine Fläche von 30 m².

4. Anpassung im Bereich der Erschliessung Teilgebiet Untere Allmeind: Zur Sicherstellung der Erschliessung des südlichen Teilgebietes ab der Ennetbühlerstrasse wird die für die Strassenerschliessung erforderliche Fläche der Verkehrsfläche zugewiesen.

Die Anpassungen erfolgen mit separater Teilrevision der Nutzungsplanung und zeitgleich zum Überbauungsplanverfahren.

3.4 Hochwasserschutzkonzept

Im Zuge der Abklärungen zur baulichen Entwicklung auf dem Kartoni-Areal wurden ergänzend zum Hochwasserschutzprojekt Linth (Vorprojekt 2014) verschiedene weitere vertiefende Abklärungen zum Hochwasserschutz vorgenommen und für das Areal ein Hochwasserschutzkonzept erstellt (Marty Ingenieure AG, Arealentwicklung Kartoni – Untere Allmeind, Hochwasserschutz. Vorstudie Januar 2021, mit Ergänzung September 2021).

Ein massgebendes Element des neuen Konzepts ist die Umlenkung des Dorfbaches und dessen direkte Einführung in die Linth nördlich des heutigen Firmenareals. In diesem Zuge geprüft wurden namentlich auch die Möglichkeiten den heutigen Dorfbachkanal zu renaturieren und zu vitalisieren und so zusätzlich zum Hochwasserschutz auch einen Beitrag zur ökologischen und visuellen Aufwertung zu leisten.



Abb. 6: Situation Hochwasserschutz/Revitalisierung Dorfbach. (Quelle, Marty Ingenieure, Vorprojekt Okt. 2021)

Aufgrund der Rückmeldungen der kantonalen Fachstelle zum Hochwasserschutzkonzept ist das Hochwasserschutzkonzept auf das Ereignis HQ100 auszurichten. Das Hochwasserschutzkonzept

für das Kartoni-Areal und die Untere Allmeind umfasst folgende Massnahmen:

- Renaturierung und Vitalisierung Dorfbach mit Ausleitung oberhalb des Areals der Kartoni. Durch die hochstehende Linth (bei HQ100) kommt es zu einem Rückstau mit Kote 472.25 m. ü. M. (nach Umsetzung Hochwasserschutzprojekt Linth: Kote 471.96 m. ü. M).
- Ausuferungen der Linth in die Untere Allmeind werden durch einen Flachdamm verhindert. Der Flachdamm weist eine Dammkronenkote 473.75 m. ü. M bis 472.60 m. ü. M auf. Diese Koten entsprechen in etwa der Wasserspiegellage eines HQ100-Abflusses. Erst mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts Linth wird ein genügend grosser Freibord geschaffen. Der Dammverlauf entspricht der Massnahme A2 gemäss HWS-Projekt Linth.
- Die Untere Allmeind wird vor Einwirkungen des Dorfbaches durch eine Terrainerhöhung auf Kote 471.50 m. ü. M im östlichen Teil bzw. 472.50 m. ü. M im westlichen Teil sichergestellt.
- Ausuferungen der Linth in das Areal der Kartoni werden durch eine Hochwassermauer verhindert. Die Mauer weist eine Kote von 472.50 bis 471.60 m. ü. M (im Bereich der Ennetbühler Linthbrücke) auf. Diese Koten entsprechen in etwa der Wasserspiegellage eines HQ100-Abflusses. Erst mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts Linth wird ein genügend grosser Freibord geschaffen. Der Verlauf der Hochwasserschutzmauer und die Gestaltung der Mauer soll die lokalen Gegebenheiten berücksichtigen. So kann die Hochwasserschutzmauer lokal auch zurückgesetzt werden oder Gebäudefassaden können in den Hochwasserschutz integriert werden.
- Das Areal ist vor Meteorwasserabflüssen sowie vor Einwirkung durch Hochwasser aus der Plattenrunse und der Sturmigenrunse zu sichern. Ebenfalls können bis zur Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes Linth bereits bei seltenen Ereignissen Rückstaueffekte der Linth über den Unterwasserkanal auf das Areal der Kartoni einwirken. Der Schutz des Areals vor solchen Einwirkungen wird durch eine Terrainerhöhung auf Kote 471.50 m. ü. M sichergestellt. Ungeschützte Gebäudeöffnungen sind auf Kote 471.75 m. ü. M anzuheben.
- Die Liegenschaften rechtsseitig des Dorfbachkanals können durch eine Hochwasserschutzmauer oder eine Dammschüttung mit einer Kote von 472.50 m. ü. M vor der Einwirkung eines HQ100-Hochwassers gesichert werden.

Mit den Bestimmungen zur Revitalisierung des Dorfbaches sowie dem Festlegen von auf das Hochwasserschutzkonzept abgestimmten Koten sind die massgebenden Elemente des Hochwasserschutzes im Überbauungsplan berücksichtigt bzw. festgelegt.

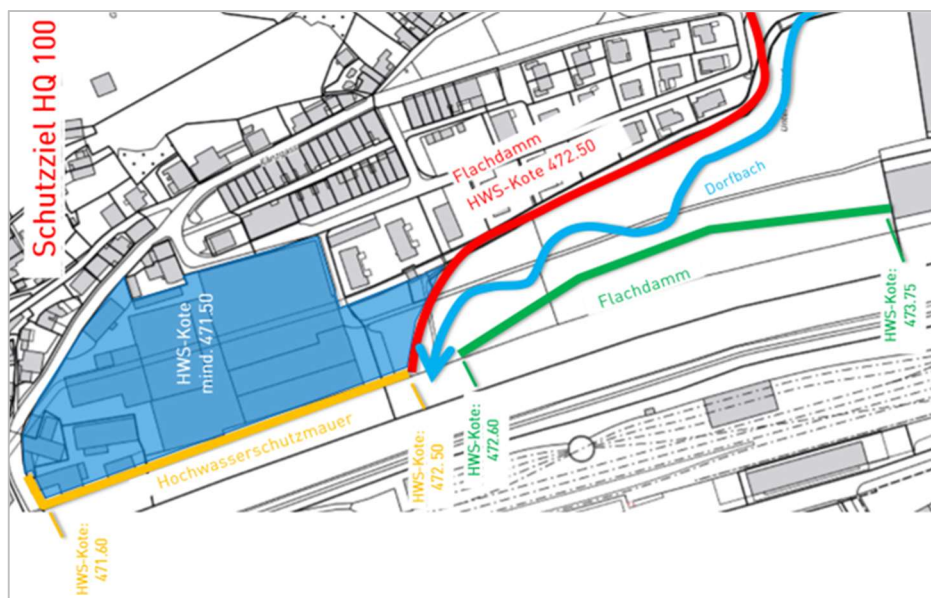


Abb. 7: Hochwasserschutzkoten (Quelle, Marty Ingenieure, Ergänzung Vorstudie September 2021)

Koordination Hochwasserschutzprojekt – Bereich Oberflächengewässer / Wasseranlagen

Das Element Wasser ist ein wichtiges Gestaltungselement und soll in Form von Ziergewässer und / oder Wasseranlagen auf dem Areal realisiert werden. Das Wasser ist rein gestalterischer Art und wirkt an sehr heissen Tagen kühlend. Sofern fliessendes Wasser vorgesehen wird, werden die Tiefe und Fliessgeschwindigkeiten so festgelegt, dass keine bzw. nur minimale Sicherheitsvorkehrungen geschaffen werden müssen. Die Speisung erfolgt ausschliesslich über das Grundwasser. Auf eine Wasserentnahme aus dem Dorfbach wird für die Speisung verzichtet.

3.5 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel in diesem Gebiet ist relativ hoch, entsprechend sind Abklärungen zur Problematik von Bauten im hohen Grundwasserspiegel erforderlich. Im Bereich des Kartoni Areals ist eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen, dies über die gesamte Arealbreite. Gemäss einer Erstbeurteilung (vgl. Stellungnahme, Dr. von Moos AG) ist aufgrund vorliegender Messreihen des Grundwasserspiegels innerhalb des Plangebiets mit tieferen Mittelwasserständen zu rechnen als in der kantonalen Gewässerschutzkarte angegeben. Folglich erscheint die Erstellung eines

Untergeschosses (-4.0 m) aus gewässerschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich möglich zu sein. Ergänzende Untersuchungen auch zuhanden allfälliger baulicher Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuchs vorzunehmen.

3.6 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Das kantonale Gesetz über die Raumentwicklung und das Bau-recht (RBG) verpflichtet die Gemeinde für über raumplanerische Massnahmen geschaffene Mehrwerte mit einer Abgabe von mindestens 20% zu belasten. Dabei können aber im öffentlichen Interesse stehende Leistungen des Grundeigentümers an diese angerechnet werden. Darunter fallen z.B. Leistungen in Form von Landabtretungen zu Gunsten der Öffentlichkeit.

Die eigentliche Wertvermehrung infolge Anpassung der Grundordnung beschränkt sich im Rahmen der Teilrevision auf die Umzonung von 30 m² von der Grünzone in die Bauzone WA2. Dem stehen wertvermindernde Umzonungen von 1'765 m² von der Bauzone WA3 und 1'063 m² von der Bauzone W3 in die Grünzone entgegen (vgl. Kapitel 4.2 Flächenbilanz Bauzone). Damit entsteht durch die Zonenänderungen kein Abgabetatbestand im Sinne des RBG.

4 Richtkonzept

4.1 Vorgehen

Die Erarbeitung des Richtkonzepts erfolgte anstelle eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens über ein Workshopverfahren mit einem Fachgremium (Experten-Zirkel) durchgeführt. Für die Bearbeitung beauftragt wurde die auf städtebauliche Konzeptionen spezialisierte Firma EFFEKT Architects, Kopenhagen. Die Erarbeitung des Richtkonzepts erfolgte im Zeitraum Mai 2019 – Dezember 2020.

Mitglieder des Experten-Zirkels:

- Conrad Amber, Conrad Amber im Gartenbüro, Experte Freiraum
- Guido Cavelti, BHP Brugger und Partner AG, Experte Mensch und Nutzung
- Han van de Wetering, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Experte Städtebau
- Petra Hagen Hodgson, Zürcher Hochschulen für Angewandte Wissenschaften-ZHAW, Expertin Sozialraum

- Jürg Rohrer, Zürcher Hochschulen für Angewandte Wissenschaften-ZHAW, Experte Energie & Mobilität
- Marc Schneiter, Schneiter Verkehrsplanung AG, Experte Verkehr & Mobilität
- Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Experte Raumplanung
- Stefan Grebler, TGS Bauökonomien AG, Experte Bauökonomie
- Barbara Hafter, Sutter Projects, Projektentwicklung
- Robert Sutter, Sutter Projects, Projektentwicklung
- Andreas Irniger, Gemeindeplaner / StV. HAL Bau und Umwelt, Gemeinde Glarus
- Christian Marti, Gemeindepräsident Gemeinde Glarus

Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Eigentümer setzten sich weiter zum Ziel, die Arealentwicklung als ein breit verstandener Prozess auszugestalten. Zu diesem Zwecke wurden bereits vor der eigentlichen Erarbeitung des Richtkonzepts verschiedene öffentliche Veranstaltungen und Informationen zur geplanten Arealentwicklung durchgeführt.

- 22. Juni 2019; Kartoni-Zmorga
- 28. September 2019; Kartoni-Znüni
- 22. August 2020; Kartoni-Zviäri und Informationsanlass zu HSLU-Workshop
- 23. Oktober 2020; Workshop «Der Nukleus für Gäste»
- 16. Januar 2021; online Workshop «Musikschule als Sozialraum»
- 26. Januar 2021; online Workshop; «Gemeinsame Bühnen und Lernorte des Nukleus».

Die zusammengefassten Ergebnisse sind in folgenden Grundlagen dokumentiert:

- Kartoni Quartier, Richtkonzept Oktober 2021
- Kartoni-Park. Gestaltungskonzept Februar 2021

Das Richtkonzept für das Kartoni-Quartier wird gemäss den Sonderbauvorschriften als richtungsweisend festgelegt. Aufgrund noch offener Fragen im Zusammenhang mit der Bebauung und Nutzung im Bereich Nukleus und dem Hochwasserschutzprojekt Dorfbach ist das Gestaltungskonzept für den Kartoni-Park als massgebende Grundlage zur Erarbeitung des Detailkonzepts zu betrachten und wird nicht als richtungsweisend festgelegt.

4.2 Vision und übergeordnete Leitideen

Mit der Arealentwicklung wird eine künftige Arealnutzung angestrebt, bei welcher die Gesellschaft, das Gesellschaftliche im Mittelpunkt steht. Sechs Leitideen sind dazu wegleitend:

- Starke Gemeinschaft
- Durchlässigkeit und Verbindungen
- Soziale Durchmischung durch vielfältige Wohnungstypologien
- Einbindung und Zugänglichkeit der Natur, namentlich des Wassers
- Nachhaltigkeit und Innovation
- Öffentliche Räume und Gemeinschaftsräume

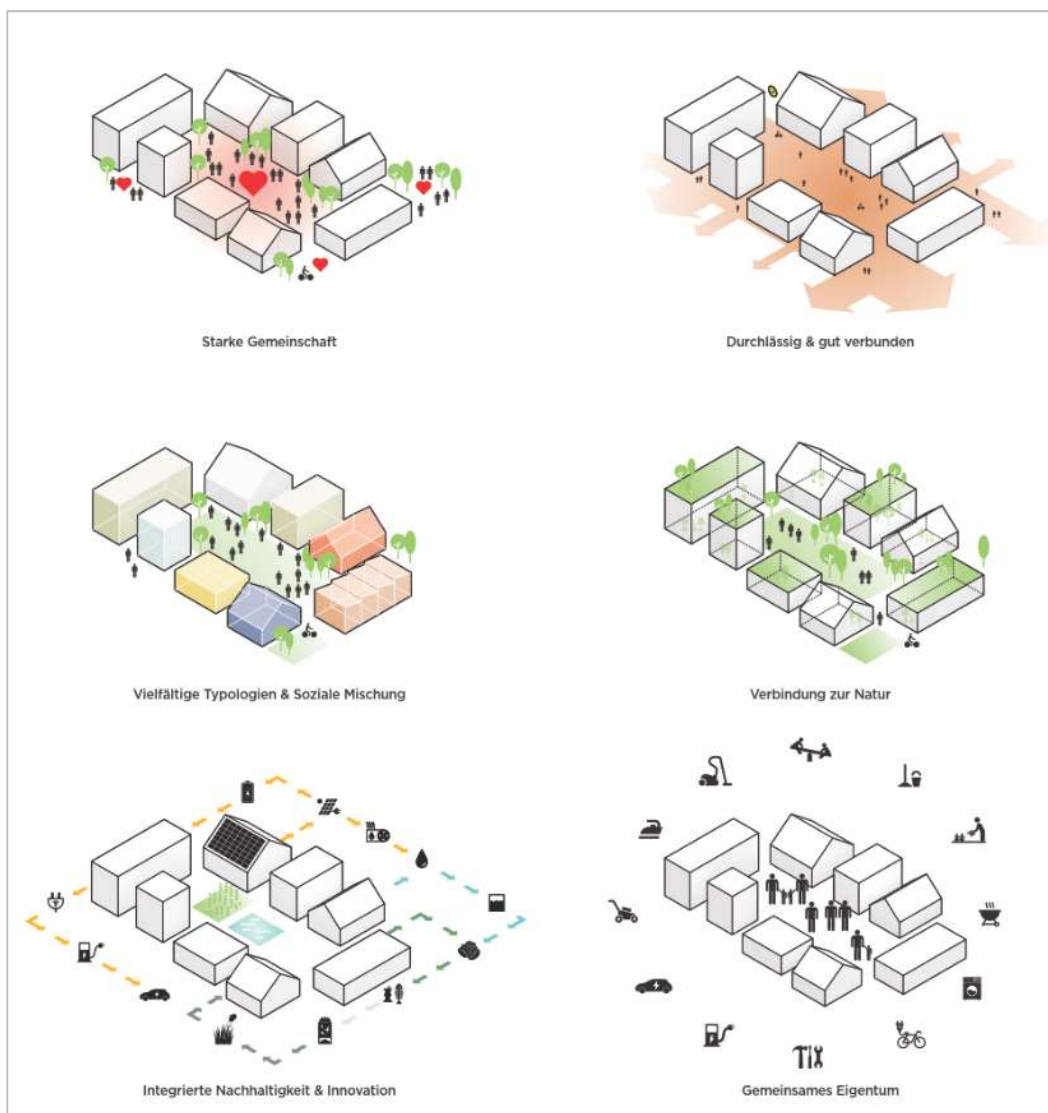


Abb. 8: Vision und übergeordnete Leitideen Entwicklung Kartoni-Areal

4.3 Kerninhalte

Auf der Grundlage der räumlichen und ortsbaulichen Analyse wurden vier räumliche zentrale Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung definiert und darauf abgestützt Entwicklungsprinzipien festgelegt:

- Hochwasserschutz und das Thema der Einbindung des Wassers
- Zugänglichkeit zum Gelände
- Markante Bauten und Gebäudetypologie
- Thema der Sichtachsen und Sichtbeziehungen.

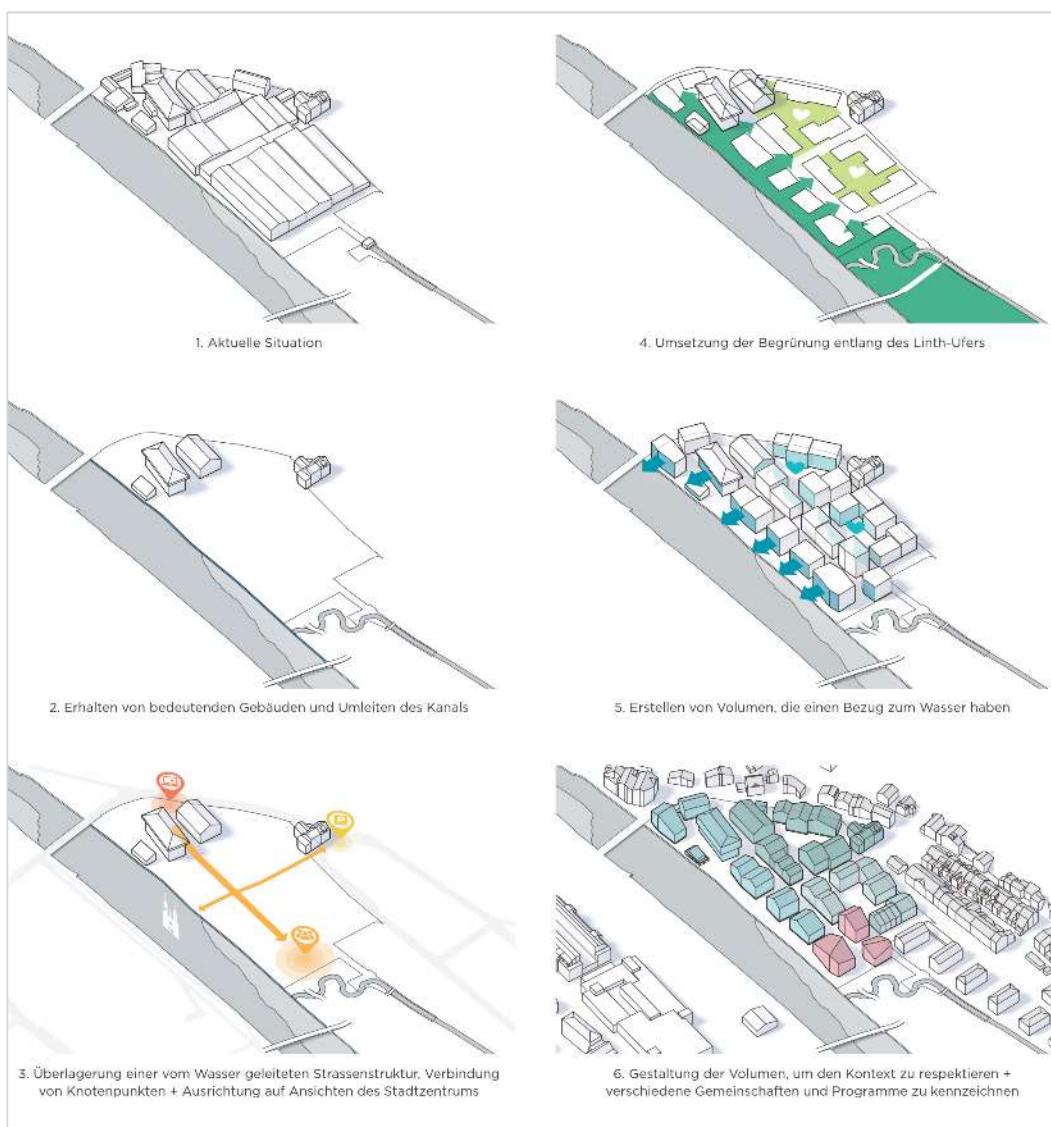


Abb. 9: Entwicklungsprinzipien Kartoni-Areal

4.4 Freiräume, Landschaft



Die Landschafts- und Freiraumgestaltung orientiert sich an dem natürlichen Vegetationsgefälle entlang des Flussufers und versucht das Gelände zu renaturieren und den Flussraum besser zugänglich zu machen. Das Quartier gliedert sich in vier ineinander übergehende Zonen: Fluss, Flussufer, Strasse und Platz sowie Hofgärten.

Im Süden angrenzend befindet sich der Kartoni-Park. Dieser ist Bindeglied zwischen dem Kartoni-Areal und dem Gebiet der Unteren Allmeind.

Abb. 10: Landschaftszonen

4.5 Erschliessung, Verkehr

MIV



Das Kartoni-Areal ist im Grundsatz ein autofreies Areal. MIV-Fahrten beschränken sich auf Zulieferer und betriebsbedingter Fahrten. Die MIV Erschliessung erfolgt über den Hänggiturmplatz und direkt in eine für das gesamte Areal zentrale Tiefgarage.

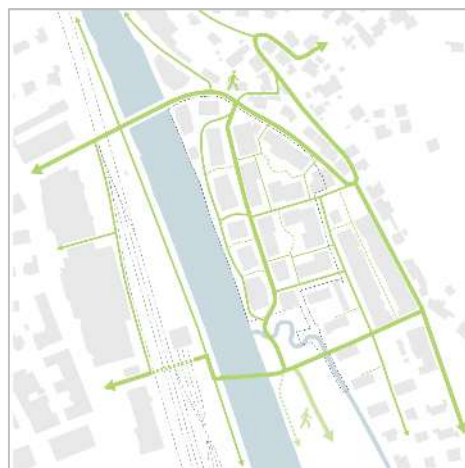
Gegenüber dem bisherigen Masterplan erfolgt die Erschliessung des Gebietes Untere Allmeind nicht mehr über das Kartoni-

Areal. Diese Erschliessung erfolgt neu von Süden und in Abstimmung mit der Erschliessung des Eberle-Areals.

Abb. 11: Konzept MIV

Dem Fuss- und Radwegnetz kommt eine sehr hohe Bedeutung zu. Die Durchlässigkeit des Areals und die damit verbundene Belebung ist ein zentrales strukturelles Element. Die Netze innerhalb des Areals sind mit den übergeordneten Netzen abgestimmt.

Fusswegnetz



Radwegnetz

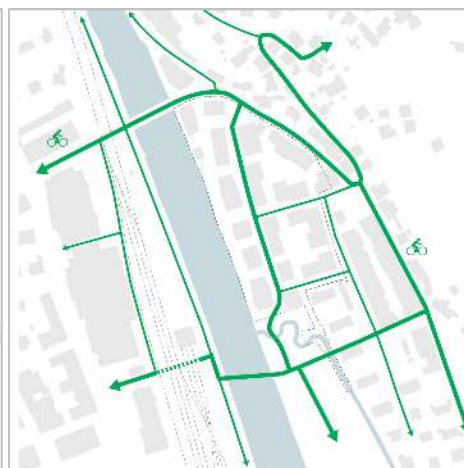


Abb. 12: Konzept Langsamverkehr

4.6 Architektur, Bautypologien

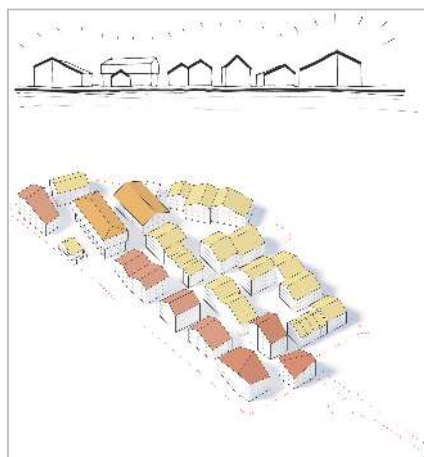
Der architektonische Ausdruck für das Kartoni Quartier sucht den Ursprung bei den Bauten der Umgebung. Indem die Elemente Massstab, volumetrische Form, Fassadendetails und Materialität in der hergebrachten Form aufgegriffen werden, sollen die neuen Bauten als Neuinterpretation verstanden werden. Das Konzept sucht primär die Festlegung nicht von architektonisch-gestalterischen, sondern von architektonisch-strukturellen Inhalten und von Typologien.

Hierarchisierung

Innerhalb des Richtkonzepts gibt es eine Hierarchie des architektonischen Ausdrucks und der Typologie. Die Hierarchisierung umfasst drei Aspekte:

- Volumen: Die Volumina entlang des Flusses haben einen dynamischen und skulpturalen Ausdruck, mit unregelmässigeren Geometrien als die Gebäude im östlichen Teil des Geländes, die die “Hof”-Blöcke bilden; von diesen sind die Gebäude des Nukleus’ die experimentellsten.
- Dachprofile: Die unterschiedliche Volumetrie wird auch bei der Dachgestaltungen zum Ausdruck gebracht. Dies durch unterschiedliche Flächenverhältnisse. Die Firststrichtungen verfolgen indes eine homogene Struktur. Davon abweichend sind Kopfbauten.
- Gesamthöhen: Das Bebauungskonzept sieht unterschiedliche Gesamthöhen vor. Die Mehrzahl ist drei- und viergeschossig.

Hierarchie Volumen / Dach



Hierarchie Gesamthöhe

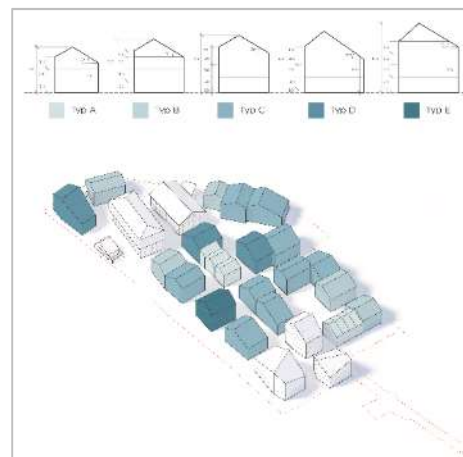
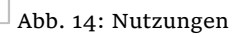
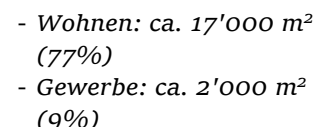


Abb. 13: Konzept der Hierarchien

4.7 Nutzungen

Zentrale Nutzung ist das Wohnen und unterschiedlicher Form. Das Richtkonzept umfasst in seiner Breite Wohnungstypologien für Wohnen im Alter, Mehrgenerationenwohnen, Reihenhäuser für Familien, preisgünstiges Wohnen und Wohngemeinschaften. Der gewerblich genutzte Teil beschränkt sich auf die Randlagen und dort namentlich in den bestehenden Bauten und im Erdgeschoss des Hänggiturms. Im Bereich Nukleus sind Nutzungen mit öffentlichem Charakter allokalisiert.



4.8 Situation Richtkonzept

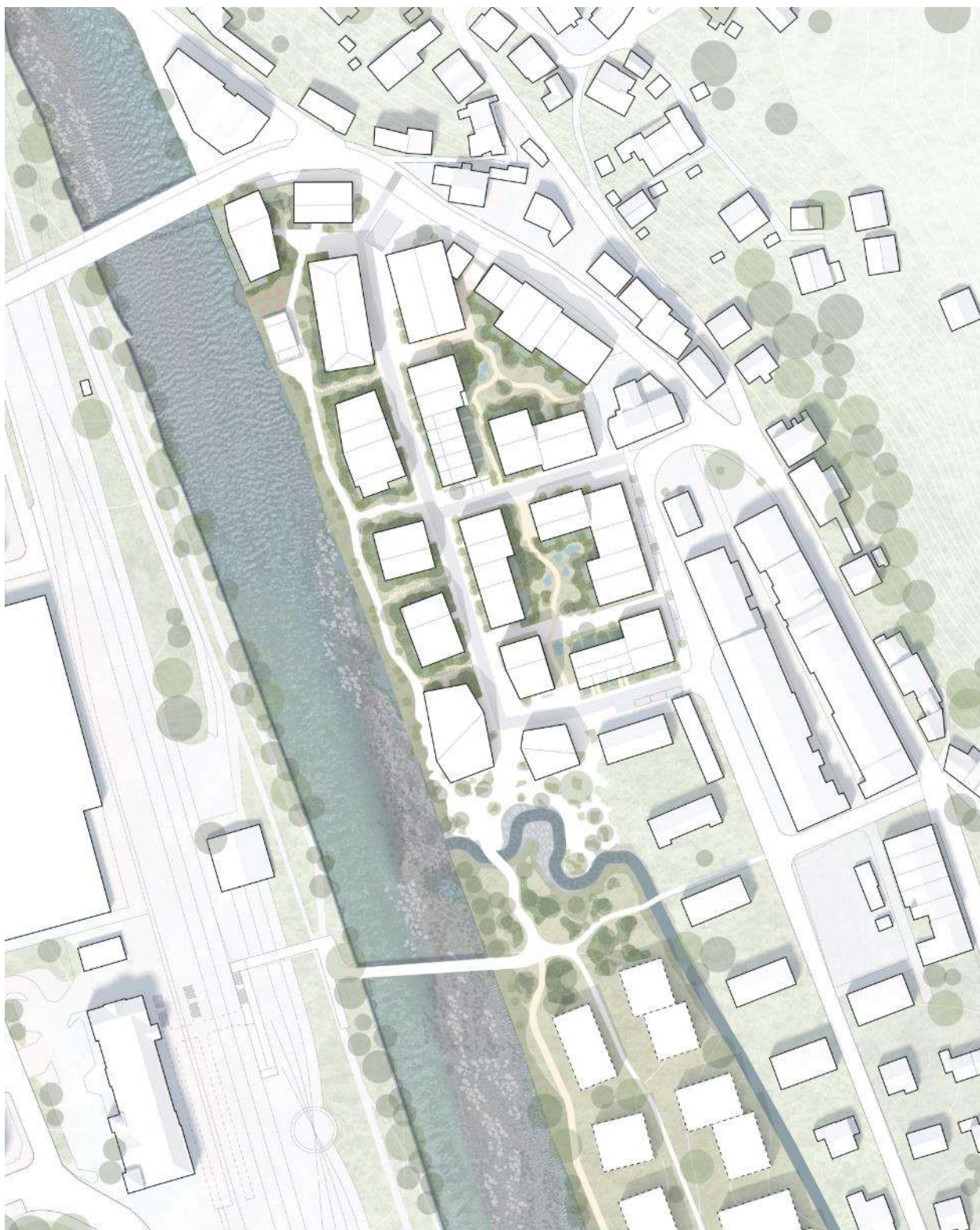


Abb. 15: Übersicht Richtkonzept (Situation)

Impressionen Richtkonzept



Sicht vom neuen Linthsteig aus



Flussweg



Flussstrasse

4.9 Gestaltungskonzept Freiraum Kartoni (Kartoni-Park)

Vision und übergeordnete Leitideen

Der Kartoni-Park ist Drehkreuz und Bindeglied zwischen den Ortsteilen beidseitig der Linth wie auch zwischen den Überbauungen auf dem Areal Kartoni und dem Gebiet der Unteren Allmeind. Dadurch kommt diesem Freiraum –als Verbindung verschiedener Teilgebiete eine grosse Bedeutung zu. Mit der Umgestaltung des Dorfbaches und der damit einhergehenden Renaturierung bietet sich die Möglichkeit einen äusserts vielseitigen und attraktiven öffentlichen Freiraum auszugestalten. Im Rahmen des Gestaltungskonzept (Februar 2021) sind dazu Überlegungen gemacht. Der Park umfasst Elemente des Aufenthalts, bietet Möglichkeiten für Veranstaltungen und umfasst Spiel- und Grünflächen.

Grundlage für die weitere Planung

Das Gestaltungskonzept ist Grundlage für die Gestaltung des Hochwasserschutzprojektes Dorfbach und Grundlage zur Ausarbeitung des auf die Nutzung und Bebauung abgestimmten definitiven Konzepts für den Freiraum Kartoni.



Abb. 16: Gestaltungsidee Freiraum Kartoni («Kartoni-Park»)



5 Gutachten und weitere Grundlagen

5.1 Verkehrskonzept, Nachweise Verkehrsbelastung

Zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Schneiter Verkehrsplanung, Zürich, Glarus; Verkehrsgutachten Ennetbühls Kartoni, 22. Oktober 2021). Das Gutachten klärt aber namentlich auch die Frage der Verkehrsbelastung auf der Glarnerstrasse als Haupterschliessung für das Areal.

Erschliessung LV

Es ist vorgesehen, das Areal für den Fussverkehr über einen neuen Steg über die Linth direkt an den Bahnhof und das Zentrum anzuschliessen. Eine weitere Verbindung, die es zu sichern und auszubauen gilt, führt entlang der Glarnerstrasse. Mit den neuen Wegführungen ist es möglich, vorhandene Fusswege-, Wander- und Radrouten bei Bedarf anzupassen. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass das Areal sehr gut in das bestehende Wegenetz eingebunden wird.

Der neue Linthsteg soll auch für den Veloverkehr nutzbar sein; entlang des Wuhrweges zwischen Bahn und Linth soll ein neuer Radweg entstehen. Die geplanten Veloverbindungen innerhalb des Areals entsprechen den übergeordneten Planungen.

Erschliessung ÖV

Der Zugang zum ÖV aus dem Perimeter erfolgt über den Bahnhof Glarus, wo neben der S-Bahn auch die Linien- und Nachtbusse erreicht werden können. Der geplante Linthsteg ist zur Verkürzung dieses Zugangs elementar. Das Areal ist mit dem Linthsteg innerhalb von 2 Minuten zu Fuss erreichbar. Zum längerfristigen Bahnausbauschritt 2040 wird vom Regierungsrat ein Viertelstundentakt der S-Bahn am Bahnhof Glarus anvisiert. Damit würde das Kartoni-Areal über eine ÖV-Güteklasse B verfügen (gute Erschliessung).

Erschliessung MIV

Die Erschliessung durch den MIV erfolgt weiterhin über die Glarnerstrasse, zum grösseren Teil direkt nach Glarus und zu einem geringeren Teil über Ennenda. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist ab der Glarnerstrasse auf Höhe Hänggiturmplatz vorgesehen. Die arealinterne Erschliessungsstrasse ist für den MIV gesperrt und nur für ausserordentliche Fälle oder für Notzufahrten befahrbar.

Anzahl PP

Gemäss Richtkonzept sind 245 unterirdische Parkfelder vorgesehen. Die Anzahl Parkfelder gemäss VSS 40 281 wird im Verkehrsgutachten (Schneiter Verkehrsplanung, Zürich, Glarus; Verkehrsgutachten Ennetbühl Kartoni, 22. Oktober 2021) ermittelt, dabei resultieren 286 Parkfelder. Gemäss Sonderbauvorschriften sind maximal 300 Parkfelder zulässig. Die effektive Anzahl PP ist namentlich auch abhängig von den konkreten Nutzungen im Bereich Hänggiturm. Über die SBV wird die maximal mögliche Anzahl planiert.

Fahrtenaufkommen MIV und Belastung Verkehrsnetz

Zuhanden der Abschätzung des Verkehrsaufkommens MIV wird ein Fahrtenaufkommen von 3 – 3.5 Fahrten pro PP und Tag angenommen. Ausgehend von 300 Parkfelder für das Gebiet Nord resultiert demnach ein Fahrtenaufkommen von 900 - 1050 Fahrten pro Tag erzeugt. 50 der 300 Parkfelder sind für die Bewohner angrenzende Liegenschaften reserviert. Das Fahrtenaufkommen rein aufgrund der Nutzungen des Kartoni-Areals reduziert sich folglich um einen Sechstel auf ca. 750 – 875 Fahrten pro Tag.

Gemäss Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass das Fahrtenaufkommen aufgrund eines guten Model Splits gesamthaft anstatt bei 900 - 1050 Fahrten pro Tag eher bei 600 – 900 Fahrten pro Tag liegt.

Gemäss Verkehrsgutachten verfügt die Glarnerstrasse über eine Kapazität von rund 3'000 DTV. Die aktuelle Belastung beträgt etwa 1'600 Fahrzeuge an einem durchschnittlichen Tag. Auch bei einem maximalen Verkehrsaufkommen von 1050 Fahrten pro Tag wird die Kapazitätsgrenze nicht erreicht.

Das Gutachten zeigt weiter auf, mit welchen Massnahmen man im Rahmen des zuhanden der Baubewilligung noch auszuarbeitenden Mobilitätsmanagement, das Fahrtenaufkommen auf der Glarnerstrasse weiter reduzieren kann.

5.2 Abweichungen Regelbauweise

Die Entwicklung des Richtkonzeptes erfolgte in einem Workshopverfahren mit einem Fachgremium (Experten-Zirkel) (siehe Kap. 4.1). Dabei wurde festgestellt, dass zur optimalen Bebauung des Areals einige Abweichungen von der Regelbauweise zu einer städtebaulich besseren Lösung führen. Das Richtkonzept bzw. die

Bestimmungen sehen folgende Abweichungen von der Regelbauweise vor.

- Gebäudelänge: Das Richtkonzept ist in diesem Bereich nur hinweisend.
- Strassenabstand: Die Gebäude in den Baufeldern A1, A8 und A9 unterschreiten den minimalen Strassenabstand zur Glarnerstrasse um ca. 1.0 m.
- Gesamthöhe: Das Richtkonzept ist in diesem Bereich richtungsweisend. Innerhalb dieses Bereichs erfolgt eine verbindliche Festlegung aller struktureller Elemente gemäss Richtkonzept.
- Geschosszahl: Bauten in den Baubereichen A8 und Nukleus überschreiten die maximal zulässige Geschosszahl um ein Vollgeschoss.

Abweichungen von der Regelbauweise bestehen hinsichtlich der maximal zulässigen Gesamthöhe und -länge, dem minimal einzuhaltenden Strassenabstand sowie teilweise in der zulässigen Anzahl Vollgeschosse.

Übersicht Abweichungen Gesamthöhe und Geschosszahl:

Baubereiche	Gesamthöhe (m)			Vollgeschosse (Anz.)		
	BauO	ÜP	Überschreitung	BauO	ÜP	Differenz
A1	13.50	14.50	+ 1.00	3	3	-
A2	13.50	15.50	+ 2.00	3	3	-
A3	13.50	14.50	+ 1.00	3	3	-
A4	13.50	13.10	--	3	3	-
A5	13.50	15.10	+ 1.60	3	3	-
A6	13.50	14.50	+ 1.00	3	3	-
A7	13.50	15.00	+ 1.50	3	3	-
A8	13.50	18.10	+ 4.60	3	4	+ 1 VG
A9	13.50	14.60	+ 1.10	3	3	-
Nukleus + Hänggiturm	15.00*	17.00	+ 2.00	3	4	+ 1 VG

* zulässiges Mass nach BauO inkl. Bonus (+ 1.50 m) für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss

Zur Beurteilung der Verträglichkeit dieser Abweichungen der Regelbauweise liegt ein städtebauliches Gutachten der «Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH» vor (vgl. Städtebauliches Fachgutachten Kartoni- Quartier Glarus, Van de Wetering, 12.10.2021). Das Gutachten beurteilt die Abweichungen als insgesamt eher geringfügig und begründet durch die Gesamtkonzeption. Das Gutachten attestiert eine gute räumliche Gesamtwirkung aller Bauten und dass die vorliegenden Abweichungen städtebaulich konzeptionell bedingt und nicht das Ergebnis einer (wirtschaftlichen) Optimierung einzelner Bauvolumen sind. Gemäss Gutachten machen die Abweichungen von der Regelbauweise einen Teil der hohen ortsbaulichen Qualität aus und sind sogar zu begrüßen.

5.3 Schutzstatus Hänggiturm

Der Hänggiturm ist im Inventar der besonders erhaltenswerten Kultur- und Baudenkmäler im Kanton Glarus inventarisiert. Die Aufnahme eines Objektes ins Inventar stellt keine grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung dar. Es gilt lediglich die Schutzvermutung. Gemäss Vorprüfungsbericht ist der Hänggiturm zu erhalten, und die Sonderbauvorschriften sind so auszugestalten, dass der Abbruch nicht zulässig ist. Die Bestimmungen sehen vor, dass die Klärung des Erhalts des bestehenden Hänggiturms und die Voraussetzungen für einen allfälligen Ersatzneubau im

Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu klären ist und dies im Rahmen einer *umfassenden* Interessenabwägung. Im Rahmen dieser ist konkret auch zu klären, ob das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung konkret vorhanden ist ob eine Unterschutzstellung mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar ist, wenn raumplanerische, städtebauliche und allenfalls auch ökologische Aspekte eine Ersetzung des Objektes begründen. Auf eine vorgängige Unterschutzstellung wird daher verzichtet.

6 Inhalte Planungsmittel

6.1 Überbauungsplan

6.1.1 Perimeter und Teilgebiete

Der gesamte Perimeter umfasst das Areal Kartoni mit dem dazu gehörigen Freiraum, den Bereich des heutigen Dorfbachkanals, das Gebiet der Unteren Allmeind sowie einen Teil des Strassenraums Glarnerstrasse sowie den Kronenplatz. Der Perimeter umfasst die Grundstücke Nr. 192, 196, 197, 1783 und Teile der Parzellen Nr. 190, 191, 193, 228, 229, 1480.

Innerhalb des Planungsperrimeters unterschieden wird in das «Planungsgebiet Nord» (umfassend das Areal Kartoni, den dazu gehörigen Freiraum sowie dem Bereich Dorfbach) und das «Planungsgebiet Süd» (umfassend die Untere Allmeind). Das Planungsgebiet Nord umfasst alle Gebiete, welche zuhanden einer Überbauung des Kartoni-Areals planerisch bereitzustellen sind.

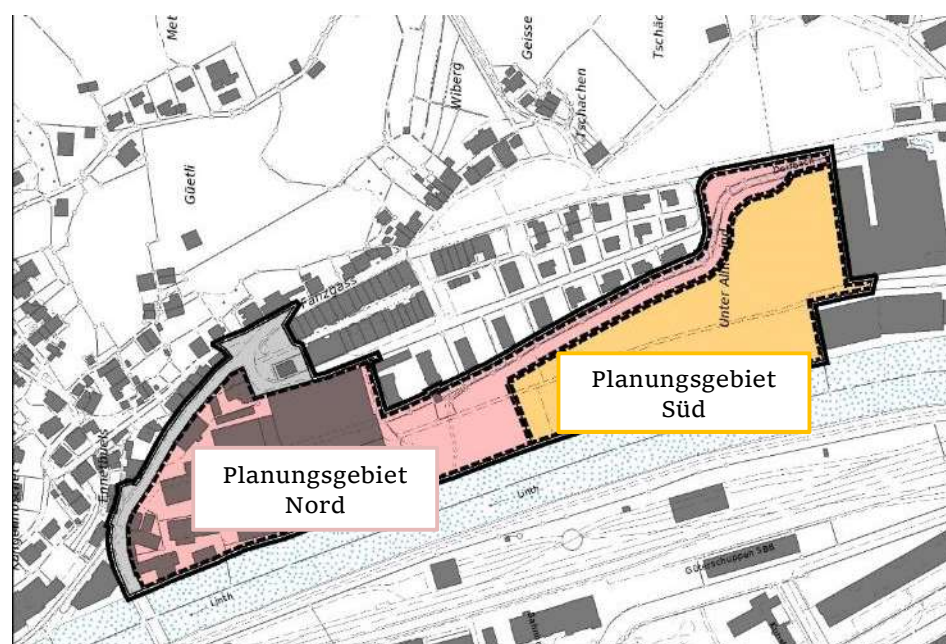


Abb. 17: Planungsperrimeter und Teilgebiete (neue Abb. mit Farbe)

6.1.2 Bereiche

Das Richtkonzept (Oktober 2021) umfasst eine Gesamtvorstellung. Einzelne Bereiche weisen in Bezug und auf Nutzung und Realisierung einen unterschiedlichen Stand auf. Weiter bestehen verschiedene Abhängigkeiten mit weiteren Projekten (Hochwasserschutz, Erschliessungen) oder in Bezug auf Schutzfragen (Hänggiturm) oder der Strassenraumgestaltung. Innerhalb des Planungsgebietes Nord unterscheidet der Überbauungsplan daher verschiedene Bereiche:

- Bereich Hänggiturm: Das Richtkonzept ist in diesem Bereich nur hinweisend. Die noch offenen Fragen betreffend Nutzung und Gestaltung sowie die Abstimmung mit der Strassenraumgestaltung werden über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren geklärt.
- Bereich Mitte: Das Richtkonzept ist in diesem Bereich richtungsweisend. Innerhalb dieses Bereichs erfolgt eine verbindliche Festlegung aller struktureller Elemente gemäss Richtkonzept.
- Bereich Nukleus: Das Richtkonzept ist in diesem Bereich nur hinweisend. Die abschliessende Klärung der offenen Fragen betreffend Nutzung und Gestaltung sowie die Abstimmung mit dem Freiraum Kartoni-Park und dem Hochwasserschutzprojekt erfolgt über ein noch zu erstellendes Konzept.
- Bereich Kartoni-Freiraum (Kartoni-Park): Das Richtkonzept Freiraum ist in diesem Bereich nur hinweisend. Auf weitergehende Festlegungen im Überbauungsplan wird auch deshalb verzichtet, da die Gestaltung des Freiraumes hier eng in Abstimmung mit dem Überbauungs- und Nutzungskonzept im Bereich Nukleus und dem Hochwasserschutzprojekt Dorfbach zu erfolgen hat. Das Gestaltungskonzept «Kartoni-Park» vom Februar 2021 ist eine massgebende Grundlage zur Konzeptentwicklung. In den SBV wird die Koordination der Vorhaben geregelt.

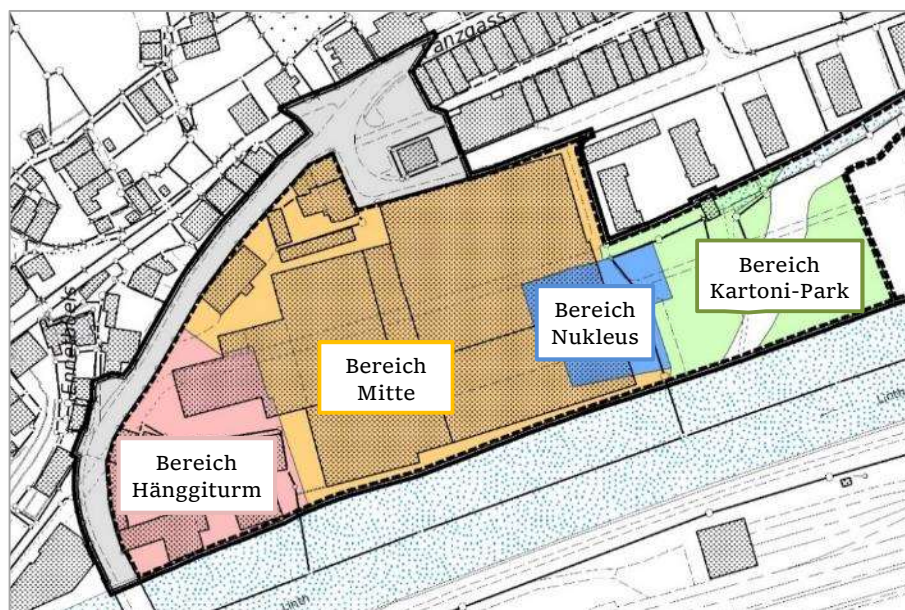


Abb. 18: Bereiche Planungsgebiet Nord

6.1.3 Regelungsinhalte

Im Überbauungsplan werden die **strukturellen Elemente** des Richtkonzepts verbindlich festgelegt. Diese Festlegungen betreffen die Bebauungsstruktur, die Typologie, die Aussenraumelemente und die Erschliessung. Nicht verbindlich festgelegt sind weitere gestalterische Aspekte, welche zweckmässigerweise auf Stufe Projekt zu regeln sind. Hinweise zu einzelnen Regelungen:

Bauten

- Baubereiche A: Die Baubereiche A sind abgestützt auf das Richtkonzept eng gefasst. Um bei der Projektentwicklung hinsichtlich Wohnungsgrössen oder im Mix Spielraum zu haben, ist je nach Baufeld auf 1 – 3 Seiten ein geringfügiger Spielraum enthalten. Dieser ist jedoch nur so weit gefasst, wie dies zu keiner Änderung in der Setzung und der Struktur der Volumen führt. Um die im Richtkonzept fein austarierte Setzung zu sichern, werden zusätzlich anbaupflichtige Baulinien festgelegt.
- Bautypologie Baubereiche A: Die Typologie und die angestrebte Hierarchisierung der Gebäude erfolgt über die Anzahl Vollgeschosse, die zugewiesene maximale zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) sowie die Dachneigung und Ausgestaltung des Dachgeschosses.
- Bereich Nukleus: Der Bereich Nukleus ist relativ offen geregelt. Dies ist bedingt durch die, heute noch nicht abschliessend definierte Nutzung. Festgelegt sind die maximale zulässige anre-

chenbare Geschossfläche (aGF), maximale Gesamthöhen, Nutzungsausrichtung und -anteile sowie die Erdgeschossnutzung. Weiter festgelegt wird das Vorgehen bei der anstehenden Projektentwicklung.

- Bereich Hänggiturm: Der Baubereich Hänggiturm ist ebenfalls noch offen geregelt. Dies bedingt durch die nicht abschliessend definierte Nutzung, die Frage des Erhalts des Hänggiturms, der Abstimmung mit der Strassenraumgestaltung und der Ausbildung des Hänggiturmplatzes. Festgelegt wird das Vorgehen bei der weiteren Projektentwicklung (qualifiziertes Konkurrenzverfahren).

Aussenräume / Umgebung

- Aussenbereiche / Umgebungsbereiche: Wesentliche Regelungsinhalte sind die räumlich festgelegten verschiedenen Aussen- und Umgebungsbereiche. Damit werden die aussenräumlichen Strukturen des Richtkonzepts übernommen. Sie bilden das Skelett für die einzelnen Bauprojekte. Die Regelung umfasst sich auf typologische Aspekte.
- Freiraum Kartoni / Gewässerraumaufwertung Dorfbach: Für den Freiraum Kartoni wird ein separater Perimeter bezeichnet. Schnittstellen bestehen mit dem Hochwasserschutzprojekt Dorfbach, bei dem der Dorfbach revitalisiert werden soll. Die inhaltliche Abstimmung der beiden Projekte sowie auch Fragen der Koordination sind in den Sonderbauvorschriften geregelt.
- Strassenräume / Platzgestaltung: Spezifisch bezeichnet werden Bereiche der Strassenraumgestaltung und der Gestaltung des Kronenplatz und des Hänggiturm-Platzes. Die Sicherung einer guten Gestaltung dieser öffentlichen Bereiche sind wichtige Element der Gesamtgestaltung. Die Gestaltung des Hänggiturmplatzes ist Inhalt des geforderten Konkurrenzverfahrens.-Die Gestaltung des Kronenplatzes wird im Rahmen des Konkurrenzverfahrens zumindest konzeptionell betrachtet.
- **Strassenbaulinie:** Die heutige ortsbauliche Situation mit einer strassenbegleitenden Setzung der Bauten wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtkonzeptes als eine richtige Grundhaltung betrachtet. Im Überbauungsplan wird deshalb eine Strassenbaulinie festgelegt. Über das durchzuführende Konkurrenzverfahren ist sicherzustellen, dass einerseits eine sehr überzeugende ortsbauliche Situation entsteht und gleichzeitig eine hohe Sicherheit für den Fussverkehr gewährt ist. Mit den Anschlusspunkten für den Langsamverkehr sind im ÜP die hierfür erforderlichen Festlegungen erfolgt.

Erschliessung

- MIV: Die Zufahrt für den MIV für das gesamte Areal beschränkt sich auf einen Standort beim Kronenplatz. Mit Ausnahme von Zubringerfahrten und der Notzufahrt ist auf dem Areal Kartoni kein weiterer MIV zulässig.
Das Gebiet Untere Allemeind wird von Süden her erschlossen. Die Sicherung dieser Erschliessung erfolgt über die Grundordnung (Zonenplan).
- Tiefgarage: Mit der Aufhebung des heutigen Kartoni-Kanals (Hochwasserdruckentlastung) kann eine zentrale Tiefgarage realisiert werden. An diese angebunden sind alle Hochbauten. Zuhanden der Baubewilligung für die Tiefgarage ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Im Plan weiter festgelegt ist der Standort des Zugangsbereichs zur Tiefgarage. Er ist so angeordnet, dass auch der Besucher-PP in der Tiefgarage platziert werden kann.
- Langsamverkehr: Die Anschlüsse des Langsamverkehrsnetzes sind im Plan lageschematisch festgelegt. Die Wegführungen innerhalb des Areals ergeben sich durch die im Plan festgelegten Aussenbereiche.
- Wichtiger Bestandteil des zukünftigen Langsamverkehrsnetzes wird der geplante Steg über die Linth sein. Es ist vorgesehen, das Areal so direkt an den Bahnhof und das Zentrum anzuschliessen.
- Zur Erhöhung und Gewährleistung der Verkehrssicherheit für den Fussverkehr ist im Bereich «Hänggiturm» entlang der Glarnerstrasse eine Strassenbaulinie vorgesehen. Mit dem gestaffelten Baukörper (anbaupflichtige Baulinie) wird die Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr auf dem Trottoir verbessert.

6.2 Sonderbauvorschriften

6.2.1 Allgemeine Hinweise

Die Sonderbauvorschriften regeln ergänzend zu den Bestimmungen der Grundordnung (Bauordnung Gemeinde Glarus) und der übergeordneten Gesetzgebung die Vorgaben für die Bebauung, Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie Aspekte im Zusammenhang mit der Realisierung und des Eigentums.

Der Überbauungsplan Kartoni bezweckt eine ortsbaulich überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung und Er-

schliessung des Überbauungsplangebietes. Im Besonderen bezweckt er eine Abstimmung der baulichen Entwicklung mit den Vorhaben im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz (Zweckartikel).

6.2.2 Hinweise zu einzelnen Artikeln

- Art. 6 Fachgremium: Abgestützt auf die Erfahrungen aus dem Erarbeitungsprozess wird für die Begleitung bei der Ausarbeitung noch darzulegender Detailkonzepte oder von Bauprojekten ein interdisziplinäres Fachgremium (Kartoni-Fachgremium) vom Gemeinderat eingesetzt. Damit soll die Qualitätssicherung sowie die Kontinuität gesichert werden.
- Art. 11/12 Nutzung / Nutzungsmass: Bezugnehmend auf das Richtkonzept werden sowohl Nutzungsart und -mass festgelegt. Ein gewisser Spielraum wird hinsichtlich der Verlagerung von Geschossfläche zwischen den Baubereichen gewährt. Dieser geht nur soweit, als dies keine Auswirkungen auf die Typologie und die Struktur der Überbauung hat. Für die Bereiche Nukleus und Hänggiturm werden maximale Gesamtmasse festgelegt.
- Art. 14 Nebenbauten: Die Regelung zu Nebenbauten ist restriktiv. Ausserhalb der Baubereiche zulässig sind Nebenbauten nur, wenn sie im Zusammenhang mit der Erschliessung der Tiefgarage, Anlagen für den Zweiradverkehr und zwingend notwendige Bauten, zur Unterbringung von Garten- und Unterhaltswerkzeug, Bewässerungsmaterial, usw. für den Unterhalt der Aussenanlagen zulässig. Diese haben die gleichen gestalterischen und architektonischen Anforderungen wie die Hauptbauten zu erfüllen.
«Nebenbauten» im Zusammenhang mit Garten- und Spielgeräten sind nicht zulässig. Diese sind im Baubereich zu realisieren und sollen als Teil des Gebäudes geplant werden.
- Art. 15 Hänggiturm bestehend: Der Artikel regelt die Klärung des Erhalts des bestehenden Hänggiturms und die Voraussetzungen für einen allfälligen Ersatzneubau. Die Bestimmung sieht hierfür eine umfassende Interessenabwägung vor. Die Klärung dieser Frage ist Gegenstand eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens (vgl. dazu auch Ausführungen Kap. 5.3).
- Art. 17 Gestaltung / Dachgestaltung: Betreffend Gestaltung werden im Anhang detailliertere Hinweise zu architektonisch-gestalterischen Themen gemacht. Die Ausführungen im Anhang sind richtungsweisend.
Das Dach wird als 5. Fassade verstanden und dessen Gestaltung über die Festlegungen im Überbauungsplan in Kombination mit

Artikel 18 SBV geregelt. Gegenüber der Regelbauweise eingeschränkt sind Dacheinschnitte. Mindestens die geeigneten Dachflächen sind mit Einrichtungen für die Solarenergiegewinnung zu versehen. Aufdachlösungen sind dabei nicht zulässig. Einrichtungen zur Solargewinnung sind in den Gebäudefassaden zulässig, sofern diesen den gestalterischen Anforderungen des Fachgremiums nach Art. 6 SBV erfüllen und keine erhebliche Erwärmung des Aussenraums zur Folge haben.

- Art. 20 Freiraum Kartoni: Der Artikel zum Freiraum Kartoni regelt, dass zum Freiraum ein Gestaltungskonzept vorzulegen ist. Weiter wird die Erstellung eines Spielplatzes festgelegt. Aussen-einrichtungen im Zusammenhang mit der Gastronomie im Bereich Nukleus sind zulässig.
- Art. 22 Gewässeraufwertung Dorfbach: Der Hochwasserschutz bzw. die Realisierung des Hochwasserschutzprojektes im Bereich des Dorfbaches ist Voraussetzung zur Realisierung der Hochbauten im Planungsgebiet Nord. Das Hochwasserschutzprojekt ist als Revitalisierungsprojekt vorgesehen.
Die SBV sehen vor, dass Neubauvorhaben im Überbauungsplan-gebiet erst bewilligt werden, wenn die Hochwasserschutzmass-nahme (temporäre oder dauerhafte) und deren Ausführung ge-sichert ist. Mit der Möglichkeit vorübergehend den Hochwas-serschutz auch temporär gewähren zu können, wird einer zeit-lichen Abhängigkeit zwischen der Entwicklung der Bauvorha-ben auf Planungsgebiet Nord und dem definitiven Hochwasser-schutzprojekt vorgebeugt.
- Art. 23 Gestaltung Strassenraum / Plätze: In den SBV ist geregelt, dass bauliche Massnahmen in diesem Bereich nur abgestützt auf dieses Konzept durchgeführt werden können. Damit ist gesi-chert, dass diese Elemente der Gestaltung nicht aufgeschoben oder gar nicht umgesetzt werden. Die Koordination mit dem Konkurrenzverfahren für den Bereich Hänggiturm ist über die SBV gewährleistet.
- Art. 28 Mobilitätskonzept: Im Rahmen der weiteren Projektierung und zuhanden der Baubewilligung für die Tiefgarage ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Mindestinhalte des Mobili-tätskonzepts sind Verkehrsaufkommen (MIV, ÖV und Langsam-verkehr), elektrifizierte Mobilität, monetäre Parkraumbewirt-schaftung, Sharing-Angebote, Anreize zur Benützung umwelt-freundlicher Mobilitätsträger, Monitoring / Controlling.
- Art. 36 Planungskosten: Die Planungskosten umfassen den Aufwand zur Erarbeitung des Überbauungsplans, des zur Genehmigung

erforderlichen Verfahrens sowie die dabei anfallenden Gebühren. Diese Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerin der Baubereiche A1 - A9, Hänggiturm und Nukleus.

Die Festlegungen zu den Bereichen Kartoni-Park und Dorfbach sind Voraussetzung zur Realisierung der Überbauung Nord (Kartoni). Diese Kosten sind daher ebenfalls durch die Grundeigentümerin der genannten Baubereiche zu tragen.

Für die Etappe Planungsgebiet Süd (Untere Allmeind) fällt noch kein massgeblicher Planungsaufwand an. Der Planungsaufwand wird erst bei der Erarbeitung des ergänzenden Überbauungsplans für das Planungsgebiet Süd (Art. 4 SBV) anfallen.

- Weitere Regelungsinhalte (verwaltungsrechtliche Verträge): Verschiedene Inhalte, wie die Kostentragung werden im Rahmen verwaltungsrechtlicher Verträge geregelt. Entsprechende Hinweise sind in den Sonderbauvorschriften enthalten. Es sind dies insbesondere Landabtretungen und Mehrwertabgaben (Art. 8 SBV).

6.3 Ausgleich Planungsmehrwert

Das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) verpflichtet die Gemeinde in Art. 33 b Abs. 2 lit. c bei Sondernutzungsplanungen, die gegenüber der Regelbauweise eine Mehrnutzung ermöglichen und damit erhebliche Vorteile schaffen, eine Abgabe für den Ausgleich des Planungsmehrwertes zu erheben.

Gemäss Praxis der Gemeinde Glarus bestimmt sich der Planungsmehrwert aufgrund des Verhältnisses der möglichen Bruttogeschossfläche nach Regelbauweise zu der mit dem Überbauungsplan zusätzlich ermöglichten Bruttogeschossfläche.

Der Überbauungsplan regelt das maximal mögliche Bauvolumen über die anrechenbare Grundfläche, was der Bruttogeschossfläche ohne Aussenmauern entspricht.

Der Überbauungsplan ermöglicht einzig im Baubereich A8 gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss. Damit weist er eine maximal realisierbare anrechenbare Geschossfläche von 21'400 m² (inkl. Bestandesvolumen Hänggiturm) auf. Der Baubereich A8 ermöglicht ein viergeschossiges Gebäude mit Attikageschoss und legt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 900 m² fest. Im Nukleus soll aufgrund der Musikschule/Kleintheater eine grössere Gebäudehöhe ermöglicht, jedoch kein zusätzliches Geschoss realisiert werden

Damit weist das zusätzliche Geschoss rund 220 m² anrechenbare Fläche auf. Daraus errechnet sich für die Zunahme des Verkehrswertes durch den Überbauungsplan um 1.02%

6.4 Ausgleich bei Projekten im gegenseitigen Interessen

Die Gemeinde regelt im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin der Baubereiche A1 - A9, Hänggiturm und Nukleus Beitragszahlungen der Grundeigentümerin an Projekte im gegenseitigen Interesse, wie z.B. den Mehrgenerationenspielplatz, Linthsteg und Revitalisierung des Dorfbaches.

Anhang

Anhang A – Zusammenfassung Behandlung Einsprachen Ausführungen nach erfolgter öffentlicher Auflage