

Glarus, 16. Juli 2020

ENTWURF

Überbauungsplan Lunde Parz. 149, 205, 1564

Planungsbericht





Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

Di Caudo Architektur AG

Centro 6
8754 Netstal

Tel 055 645 60 40
Fax 055 645 60 49
info@dicaudo.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	4
2	Richtprojekt	5
2.1	Überbauungskonzept	5
2.2	Umgebungskonzept.....	6
2.3	Energiekonzept	7
3	Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen.....	9
3.1	Kantonaler Richtplan 2004	9
3.2	Kommunaler Richtplan	10
3.3	Zonenplan Nutzung	13
3.4	Industriekanal Dorfbach Netstal.....	13
3.5	Gewässerabstand.....	13
3.6	Naturgefahren	14
3.7	Zonenplan Schutz.....	15
4	Überbauungsplan	16
4.1	Regelung der Bauweise; Erläuterung zur besonderen Bauweise.....	16
4.2	Lärmschutz.....	17
4.3	Erschliessung	17
4.4	Gestalterische wichtige architektonische Elemente	18
5	Beurteilung Gestaltungskommission.....	19
6	Ausgleich des Planungsmehrwertes.....	20
7	Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze.....	21
8	Vorprüfung.....	21
9	Information und Mitwirkung.....	21
10	Planaufgabe	22
11	Referendum.....	22
12	Genehmigung.....	22

1 Ausgangslage

Das Lunde-Areal liegt an der Kreuzbühlstrasse im Dorfzentrum Netstals, östlich der unter Denkmalschutz stehenden katholischen Kirche und nördlich gegenüber dem öffentlichen Platz befindlichen, ebenfalls geschützten Gebäude "Zum Alten Rathaus". Räumliche Qualitäten bestehen aufgrund der dichten Anordnung der Bauten in leicht unregelmässiger Stellung an einem überaus feinmaschigen Wegnetz.

Die Gemeindeversammlung Glarus hat das Areal Lunde im Baurecht an die Genossenschaft für Alterswohnen Linth (GAW) zur Realisierung von qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum abgegeben. Im Vordergrund der Vergabe stand:

- die hohe Bereitschaft der GAW, dem Anspruch des Generationenwohnens in der Überbauung gerecht zu werden und einen Quartiertreffpunkt im Haus Lunde mit Begegnungsräumen im Freien zu schaffen,
- der Erhalt und die angemessene Einbindung des Haus Lunde in die Gesamtüberbauung mit dem Anspruch einer optimalen Einfügung der Überbauung in die örtlichen Bebauungs- und Quartierstrukturen,
- die Schaffung hochwertiger Aussenräume mit "Durchwegung" für das gesamte Quartier.

Die GAW hat darauf basierend ein Richtprojekte für eine Überbauung erarbeitet, das einerseits für das "Wohnen im Alter" für Personen in der zweiten Lebenshälfte Lebensraum schafft und andererseits in einem Gebäude das Mehr-Generationenwohnen ermöglicht. Mit der Umnutzung der Lunde zum Quartiertreffpunkt mit Kaffee und Wohnen in den Obergeschossen kann das Gebäude und sein direktes Umfeld erhalten und zweckmässig weitergenutzt werden.

Vorgesehen sind der Bau von rund 24 Wohnungen und 4 Studios mit insgesamt rund 2'100 m² Nutzfläche. Mit diesem Bauvorhaben wird das Angebot der GAW von Alterswohnungen in Netstal (Fondelhaus) erweitert und ein Beitrag zur Deckung der ausgewiesenen Nachfrage geleistet. Zudem schafft ein Gebäude für das Mehrgenerationenwohnen Raum.

Das Richtprojekt wurde durch das Architekturbüro Di Caudo entwickelt und erarbeitet. Als beratende Landschaftsarchitekturbüro wurde das atelier tp, Rapperswil beigezogen.

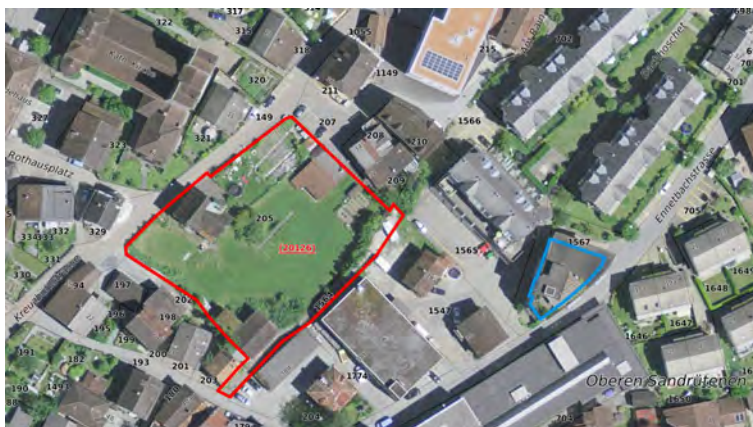


Abb. 1
Planungsgebiet, rot umrandet
Fondellhaus, blau umrandet

<https://map.geo.gl.ch/?k=8eb2267ab>

2 Richtprojekt

2.1 Überbauungskonzept

Die Liegenschaft "Lunde" liegt mitten im alten Dorfkern von Netstal. Umgeben von öffentlichen und historischen Gebäuden im Westen und Norden, von Industriebauten im Osten und von kleinteiligen Wohnhäusern im Süden und Norden. Das vorliegende Projekt nimmt alle diese Einflüsse auf und reagiert darauf mit differenzierten Gebäudevolumen und einer präzisen Setzung der Neubauten.

Das Projekt wird getragen vom Grundgedanken der Vernetzung. Sowohl der Vernetzung der Äusseren Einflüsse durch eine Gebäudestruktur, welche nachhaltig im Quartier und im Dorf verankert ist, aber noch stärker durch eine Vernetzung über die Generationen hinweg. Eine Besonderheit der Kernzone Netstal ist die Durchlässigkeit im Aussenraum. Zwischen fast allen Häusern sind Strassen und Wege; man kann sich überall bewegen. Es eröffnet sich ein Netz von schönen Gassen und Plätzen. Dies soll auf dem Grundstück der Lunde fortgeführt werden. Die bis anhin private Parzelle Lunde soll mit dem Weg und Platzgefüge von Netstal vernetzt und somit im Quartier verankert werden. Die Teilbereiche südlich und westlich des bestehenden Gebäudes Lunde, mit Spielplatz, Kaffee und Obsthain werden für die Allgemeinheit geöffnet.

Gestützt auf die Empfehlungen der Gestaltungskommission wurde das ursprüngliche Wettbewerbsprojekt grundlegend überarbeitet. Die neuen Wohnungen werden in 3 Hauptgebäude gegliedert, welche sich um den Bestandesbau gruppieren. Diese Bauvolumen sind in Ihrer Grundform als einfache und zurückhaltende Kuben gestaltet. Auf vorspringende Gebäudeteile wird, mit Ausnahme des klassischen Vordachs, verzichtet. Die privaten Aussenräume (Loggias) und die Hauseingänge sind als Einschnitte lesbar. Die beiden nördlichen Häuser werden durch einen Zwischenbau verbunden. Ausser diesem Zwischenbau verfügen alle Gebäude über ein ausgebautes Satteldach. Das viergeschossige "Gebäude A" richtet sich konsequent auf die Gasse der Kreuzbühlstrasse und den nördlichen Platz aus. In diesem sind die von der Gemeinde Glarus geforderten Generationenwohnungen untergebracht. Die Platzfassade mit dem überhohen Sockelgeschoss und dem neugestalteten, vorgelagerten Platz wird zusammen mit der dazugehörigen Strassenfassade zum eigentlichen "Gesicht" der Genossenschaftssiedlung. Diese viergeschossige Fassade bildet ein adäquates Gegenüber für das ISOS geschützte Einzelobjekt "Alte Rathaus".

Die zur Südostgrenze positionierten, dreigeschossigen Gebäude B und C sind für die Alterswohnungen reserviert und nehmen in ihrer Ausrichtung Bezug auf die umgebenden Wohnbauten. Eine Tiefgarage verbindet alle vier Gebäude unterirdisch miteinander. In dieser sind mit Ausnahme der Besucher- und allfälligen Kundenparkplätze sämtliche Pflichtparkplätze untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von Norden.

Materialisierung und Fassadengestaltung orientieren sich an den umgebenden Wohnhäusern. Die klassische Dreiteilung der Fassade mit Gebäudesockel, verputzter Fassade mit stehenden, rechteckigen Fensteröffnungen und einem mit dunklem Eternitschiefer oder Photovoltaikpaneelen eingedeckten Satteldach gliedern sich in die Kernzone ein.

Für die Fassadenkonstruktion ist ein massives Einsteinmauerwerk vorgesehen. Die Beschattung der Fenster erfolgt über einseitige Faltläden. Für die Loggias sind Vertikalmarkisen vorgesehen. Die drei südorientierten Dachflächen werden mit Photovoltaikpaneelen eingedeckt. Für die südöstlichen Fassaden der Häuser B und C sind Fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen gemäss den Gestaltungsvorschlägen im Richtprojekt vorgesehen. Die Farbgebung ist in naturnahen Grau- und Brauntönen angedacht. Die Neubauten sollen dunkler als der Bestandesbau in Erscheinung treten. Die Bemusterung erfolgt mit der Baueingabe.

Für die Neubauten wird der Minergie-Standard (ohne Zertifizierung) angestrebt. Ein wesentlicher Bestandteil zur Erreichung dieses Standards ist die Heizung / Lüftung. Nebst der Photovoltaik ist hier ein sogenanntes Hybridsystem aus Abluftwärmepumpe mit Nachströmung der Frischluft über die Fenster und einer Gasheizung für den Restwärmebedarf und das höhere Heizniveau des Bestandesbaus vorgesehen.

Das heute 200-jährige Haus "Lunde", teilweise auch Haus "Lunda" genannt, wurde von Strassenmeister Jakob Spälti 1820 für seinen aus Russland heimkehrenden Bruder Jost Spälti erbaut.

Im Jahre 1950 kaufte die Gemeinde das Gebäude samt Umschwung. Es war bis zur Gemeindefusion Sitz der Elektrizitätsverwaltung.

Die Lunde steht im Verband mit dem Rothaus, der Kirche und dem alten Rathaus und hat eine gute Substanz und vor allem viel Charme. Auf dem Erhalt dieses historischen Gebäudes mit dem vorgelagerten Garten und der ortsprägenden Umgebungsmauer gründet der Entwurf der Genossenschaftssiedlung.

Das Gebäude wird einer sanften Renovation unterzogen. Das Erdgeschoss erhält mit dem Kaffee und seinen Nebenräumen eine Nutzung, welche der Genossenschaft und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die beiden bestehenden Fenster auf der Ostseite werden zu Balkontüren erweitert, um die Hindernisfreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses und einen direkten Zugang zum Hof zu ermöglichen. In den oberen Geschossen sind zwei Wohnungen vorgesehen. Alternativ dazu ist auch eine Nutzung als Büroräume oder ähnliches möglich. Die Installationstechnischen Eingriffe beschränken sich auf das Notwendige in der Nordwestecke des Hauses. Energetische Verbesserungen erfolgen immer im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Gebäudes.

2.2 Umgebungskonzept

Das Areal rund um die Lunde liegt mitten im Dorfkern und strahlt Geschichte und Beständigkeit aus. Um die neue Alterssiedlung in die gewachsene Struktur von Netstal zu integrieren soll eine Überbauung entstehen, welche in seiner Gesamtheit eine vereinende Atmosphäre bietet.

Die Überbauung soll aus mehrheitlich Alterswohnungen, wenigen Familien- oder Mehrgenerationenwohnungen und etwas Kleingewerbe bestehen. Wichtig für die Umgebung ist die klare aber subtile Organisation in private und öffentlich zugängliche Freiräume. Während

bei den privaten Freiräumen Rückzug und Geborgenheit massgebliche Themen sind, sollen die öffentlich zugänglichen Bereiche Begegnungen und Austausch ermöglichen.

Im Süden der Lunde wird als Teil des öffentlich zugänglichen Bereichs ein kleiner Garten erstellt. Im Zentrum liegt eine Rasenfläche mit einem Hain kleiner hochstämmiger Obst- oder Zierobstgehölzen. Auf zwei Seiten wird die bestehende Umgrenzungsmauer mit einem pflegeleichten Beet mit Sträuchern, Wildrosen und robusten Stauden bespielt. Hier werden einzelne Bänke gesetzt um dem Treiben zusehen zu können und den Garten zu geniessen.

Im Erdgeschoss der Lunde wird ein kleines gastronomisches Angebot Platz finden. In den warmen Monaten wird die Terrasse durch das Café bespielt. Hier werden gemütliche Möbel und Gehölze in Trögen eine sommerliche Atmosphäre verströmen.

Als Angebot für die Gäste der Lunde und die Kinder, welche auf dem Areal wohnen, soll ein kleines Spielelement zur Aktivierung beitragen. Möglich wäre ein originelles Schaukelement, ein kleines Spielhaus oder eine Kletterlandschaft.

Damit das Wohnen im Erdgeschoss zusammen mit der öffentlichen Nutzung rund um die Lunde gut möglich ist, wird den Wohnungen vorgelagert ein vegetativer Filter gepflanzt. Hier bilden Sträucher, Bodendecker und Stauden einen Teppich, der Distanz zwischen Publikum und Wohnenden schafft.

Im Norden an das Areal angrenzend liegt ein kleiner Platz, welcher grosses Potential birgt mit der neuen Überbauung neu organisiert zu werden und so dem Dorfgefüge mehr Qualität zu bieten. Vor dem Hauptzugang entsteht ein offener Platz. Auf einer chaussierten Fläche werden der Öffentlichkeit vier Parkplätze unter einem lockeren Blätterdach zur Verfügung gestellt.

2.3 Energiekonzept

Für eine optimale, effiziente und möglichst umweltschonende Energieversorgung wurde durch die technischen Betriebe Glarus ein Energiekonzept erarbeitet. Dieses Konzept enthält eine auf der Basis des Richtprojektes und der Beachtung der Vorgaben des Teilrichtplans Energie sowie des im Entwurf vorliegenden Energieplans folgende Empfehlung:

Aus heutiger Sicht wird eine Gasheizung in Kombination mit einer Abluftwärmepumpe empfohlen. Es bestehen die geringsten Unsicherheiten bezüglich Umsetzung und die Heizung lässt sich mit vergleichsweise geringen Zusatzkosten CO₂-optimiert oder sogar CO₂-neutral betreiben. 100%-Biogas ist zu 100% CO₂-neutral und klimafreundlich. Die Anschaffungs- und Wartungskosten einer Gasheizung sind tief. Zusätzlich ist die Gasheizung optimal für den Betrieb der Radiatoren im bestehenden Gebäude Lunde. Vorabklärungen haben ergeben, dass eine Anbindung der Liegenschaft an das bestehende Gasnetz möglich ist. Um die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) im Kanton Glarus zu erfüllen, ist ein Biogasanteil von 20% vorgesehen. Dieser Anteil ist im Standardprodukt der tb.glarus bereits beinhaltet. Die Abluftwärmepumpe ergänzt die neuen Gebäude und deren Bodenheizungsbetrieb ideal. Die bestehende Energie in Form von Abluft fliesst wieder in die Heizwärmeaufbereitung ein. Die Wärmepumpe kann in Kombination mit einer

Gasheizung ideal alle Temperaturniveaus bedienen. Idealerweise wird die Warmwasseraufbereitung ans Heizsystem gekoppelt.

Der ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) sollte in Kombination mit einer Gebäudeautomation umgesetzt werden, auf der Grundlage der grossen Eigenproduktion (Dach und Fassade) und der Eigenverbrauchsoptimierung. Somit können die Synergien zwischen erneuerbaren Energien und Wirtschaftlichkeit optimal umgesetzt werden.

Im Hinblick auf die energieeffiziente Elektromobilität sind in der Tiefgarage die Abstellplätze mit Leerrohren soweit vorzubereiten, dass die Installation von individuell abrechenbaren Ladestationen mit wenig Aufwand möglich ist.

3 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan 2004

Der kantonale Richtplan von 2004 enthält zum Areal richtungsweisende Festlegungen, Abstimmungsanweisungen sowie Hinweise bezüglich der Nutzung, dem Denkmalschutz sowie der Energienutzung. Am 16. Dezember 2019 wurde der überarbeitete Richtplan, ohne die Kapitel V Verkehr und T Tourismus dem Bund zur Genehmigung eingereicht. Für das Planungsgebiet stehen die zur Genehmigung eingereichten Teile des zur Genehmigung eingereichten Richtplans Bezug genommen wird.



Abb. 1

Ausschnitt Entwurf
Kantonaler Richtplan 2018

Legende

rot: Areal Lunde

Gemäss dem überarbeiteten kantonalen Richtplan befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet (S3) und ist mit dem Ortsbild von nationaler und kantonaler Bedeutung (S6) sowie dem Energieziel: Positivgebiet für die Wärmenutzung aus Grundwasser (E2) überlagert. Daraus ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Rahmenbedingungen:

Siedlungsgebiet (S3)

Netstal wird dem Siedlungsraum "Haupttal" zugerechnet. Im zentral liegenden und gut erschlossenen Planungsgebiet soll (Richtplanbeschluss S2-B/2) prioritär eine höhere oder hohe bauliche Dichte mit hoher Siedlungsqualität (Richtplanbeschluss S2-B/1) angestrebt werden. Der Aufwertung der Ortskerne kommt ein hoher Stellenwert zu.

Ortsbild von nationaler und kantonaler Bedeutung (S6)

Der Richtplan (Beschluss S-B/1) legt das Zentrum Netstals richtungsweisend als schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung fest. Die Charakteristik des Ortes ergibt sich aus der Bebauung, dem Bezug der Bauten untereinander und zur Umgebung (Aussenräume, Vorbereiche, Gärten, Strassen und Platzräume). Gemäss dem Richtplanbeschluss sind auch schützenswerte Ortsbilder weiter zu entwickeln, wobei die besonderen Qualitäten des Ortes und auf den historischen Bestand Rücksicht zu nehmen ist.

Die Umsetzung des Beschlusses erfolgte in der Nutzungsplanrevision der Gemeinde Glarus (Handlungsanweisung Richtplan S6-C/1) mit der Ausscheidung der Ortsbildschutzzone.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist qualitativ und quantitativ auf die Schutzziele abzustimmen. Die Realisierung heutiger Nutzeransprüche sowie technischen Anforderungen sind dabei grosse Herausforderungen.

Energie: Positivgebiet für die Wärmenutzung aus Grundwasser (E2)

Der kantonale Richtplan schreibt im Abschnitt E2 Energie das Energiekonzept von 2012 wurde fort. Dieses sieht vor, dass bis im Jahre 2035 verglichen mit 2010 die CO₂-Emissionen pro Einwohner aus Brennstoffen und Elektrizität um 40% und der Elektrizitätsverbrauch pro Kopf um 7.5% vermindert wird. Die Menge an erneuerbaren Energie (ohne Wasserkraft) soll auf 6000 kWh/Einwohner vergrössert und damit verdoppelt werden.

Gemäss der Handlungsanweisung E2.1-C/3 haben die Gemeinden in Abstimmung mit der kantonalen Energieplanung eigene Energieplanungen zu erarbeiten. Die Ziele der kantonalen Energiepolitik, die Prioritäten der Energieversorgung sind zu berücksichtigen auf die kantonale Energieplanung abzustimmen. Neben der Reduktion des Energiebedarfs ist der vermehrte Einsatz von erneuerbaren Energien und vorhandener Abwärme ein Ziel der kantonalen Energiepolitik. Der Entwurf des kommunalen Energieplans liegt zwischenzeitlich vor. Entsprechend diesem Entwurf eignet sich das Areal

Gemäss Handlungsanweisung (E2.4-C/1) des Richtplan liegt das Planungsgebiet im Positivgebiet Wärmenutzung aus Grundwasser. Demzufolge ist die Nutzung von Abwärme aus dem Grundwasser und Erdreich mittels Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden grundsätzlich möglich. Neben der Grundwassernutzung soll auch die Biomasse (Brennholz, Feldgehölze, Restholz) sowie die Solarenergie (erste Priorität Ausbau Solarstromproduktion der Dach- und Fassadenflächen, beziehungsweise thermische Nutzung) vermehrt verwendet werden.

3.2 Kommunalen Richtplan

Für das Areal Lunde legt der Richtplan folgende Handlungsanweisungen fest:

- Ortsteil- und Quartierzentren (S 1.3)
- Umstrukturierungspotentiale (S 4.2)



Abb. 2

Teilrichtplan Siedlung

rot umrandet: Planungsgebiet Lunde

/// Ortsteil- und Quartierzentren

— Umstrukturierungspotentiale

Siedlungsentwicklung:

Der Gemeinderichtplan bezeichnet u.a. den Dorfplatz Netstal als wichtigen Begegnungs-, Aufenthalts- und Identifikationsort innerhalb der Gemeinde, der zudem die lokale Versorgung innerhalb der Ortsteile sicherstellt. Als Entwicklungsziel wird die gestalterische Aufwertung des Ortsteilzentrum Dorfplatz Netstal als gesellschaftliches, soziales Zentrum gestalterisch genannt. Das Planungsgebiet Lunde bildet den östlichen Rand dieses Bereiches.



Abb. 3
Teilrichtplan Siedlung

Der Richtplan legt folgende Massnahme / Handlungsanweisung fest:

Die in der Richtplankarte bezeichneten Quartier - und Ortsteilzentren sind entsprechend ihrer spezifischen Lage, Funktion, Umgebung und Entwicklungspotentiale als Aufenthalts-, Begegnungs- und Identifikationsräume zu gestalten und aufzuwerten.

Die Ortsteil- und Quartierzentren sollen eine dem Ort angemessene multifunktionale Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion erfüllen sowie gesellschaftliche, kulturelle und soziale Einrichtungen aufweisen (v.a. Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs, Quartiertreff). Vorhandene Angebote sind nach Möglichkeit zu erhalten und mit geeigneten Rahmenbedingungen zu fördern.

Der Richtplan weist zudem das Areal Lunde als Gebiet mit Umstrukturierungspotential aus. In der Revision der Nutzungsplanung wurde das Gebiet in der Folge von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone Netstal umgezont und mit der Überbauungsplanpflicht überlagert.

Der Überbauungsplan Lunde setzt die mit der kommunalen Richtplanung gesetzten Massnahmen und Handlungsanweisungen zielgerichtet und zweckmässig um. Insbesondere tragen der Erhalt und Aufwertung des historischen Gebäudes Lunde mit seiner direkten, öffentlich zugänglichen Umgebung sowie der in der Lunde vorgesehene öffentliche Treffpunkt massgeblich zur Stärkung des Dorfsentrums und damit zur Erreichung der gesetzten Ziele bei.

Energie:

Der Richtplan setzt im Bereich Energie folgende Grundsätze:



- Die Gemeinde Glarus strebt eine nachhaltige, abgestimmte und effiziente Energieversorgung an.
- Die Gemeinde Glarus soll als Energiestadt zertifiziert werden.

In Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan legt der Richtplan folgende Massnahmen / Handlungsanweisungen fest:

- Die Gemeinde erarbeitet eine eigene Energieplanung, welche den Inhalt und die Ziele der kantonalen Energiepolitik berücksichtigt und vom Regierungsrat zu genehmigen ist.
- Die Nutzungsplanung ist mit im kantonalen Energierichtplan bezeichneten Abwärmquellen und der Gasversorgung mit Gebietsausweisungen zu koordinieren.

Die Gemeinde Glarus hat gestützt auf den Auftrag des Teilrichtplans Energie einen Energieplan erarbeitet, der mit seiner Analyse und Ausscheidung von Eignungsgebiete für den Einsatz von Ressourcen zur Wärmeerzeugung eine gute Grundlage geschaffen. Gemäss dem Energieplan liegt das Areal Lunde zwischen dem als Eignungsgebiet zur Gasversorgung und dem Eignungsgebiet Wärmeverbund Grundwasserwärme/Holz. In Beachtung dieser Ausgangslage wurde für das Areal ein Energiekonzept (vgl. Anhang) für das Areal Lunde ausgearbeitet. Gemäss der Empfehlung des Energiekonzeptes soll das Areal im Hybridsystem aus Gasheizung und Wärmepumpe beheizt werden. Dabei soll die Abluft der Wohnung mit einer Abluftanlage angesogen und über die Wärmepumpe nach draussen abgegeben werden. Damit kann der grösste Teil der Abwärme zurückgewonnen und für Heizzwecke wiederverwertet werden. Zur Produktion von Strom soll die Dachflächen grossflächig mit Fotovoltaikenelementen eingedeckt werden. Um die solare Stromproduktion insbesondere auch im Winterhalbjahr möglichst effizient zu ermöglichen, sind bei den Häusern B und C in den südöstlichen Fassaden Fotovoltaikenelemente vorgesehen. Zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen sind diese Elemente nur auf der zum Ortskern abgewandten Fassaden vorgesehen. Diese Elemente können nur bewilligt werden, wenn sich diese optimal in die Fassade integrieren bzw. in die Fassade eingesetzt sind. An die Fotovoltaikenelemente in der Fassade werden hohe gestalterische Anforderungen gesetzt.



Abb. 4
Ausschnitt
Entwurf Energieplan 2019
rot umrandet: Planungsgebiet Lunde
 P8 Gasversorgung
 Wärmennutzung Grundwasser

3.3 Zonenplan Nutzung

Der Nutzungsplan weist das Areal Lunde der Kernzone Netstal zu und überlagert dieses mit der Überbauungsplanpflicht. Westlich grenzt die Zone öffentliche Bauten und Anlagen; östlich, getrennt durch den Dorfbach-Kanal die Arbeitszone A2 an.

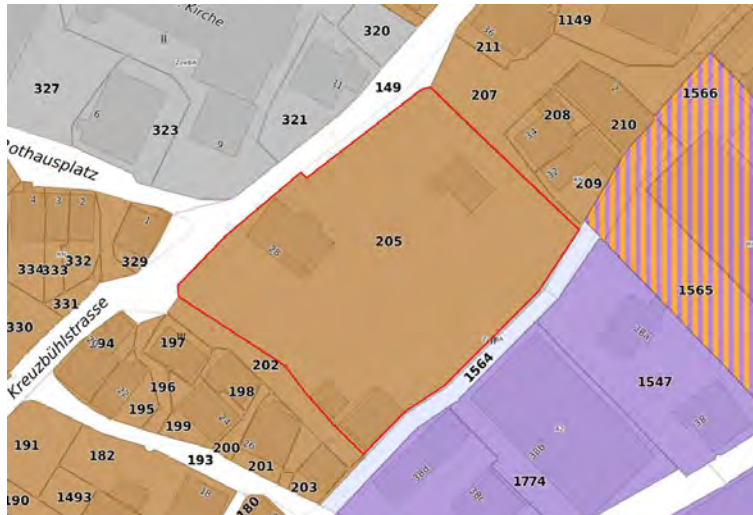


Abb. 5
Nutzungsplanung Glarus

3.4 Industriekanal Dorfbach Netstal

Entlang der östlichen Grenze des Areals Lunde wurde der Gewässerraum des Industriekanal Dorfbaches nicht ausgeschieden. Der Gewässerraum dient dazu, bei Eingriffen in das Gewässer dessen natürlichen Verlauf beizubehalten oder wiederherzustellen. Solange der Gewässerraum nicht ausgeschieden ist, gilt gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung entlang von Gewässern mit einer Breite der Gerinnesohle bis 12 m ein beidseitiger Gewässerraum mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der Gerinnesohle.

Gemäss Art. 54 RBG (Raumentwicklungs- und Baugesetz) kann die Gemeinde aus besonderen Gründen mit einer Baulinie abweichende Gewässerabstände bzw. Gewässerräume festlegen. Das Areal Lunde befinden sich im dicht bebauten Dorfkernzentrum Netstals. In diesem Gebiet prägen nahe am Kanal stehende Bauten das Ortsbild. Im Sinne der Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges ist es wichtig, dass bei der baulichen Nachverdichtung die bestehenden Strukturen aufgenommen und weitergeführt werden können. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Dorfbach nur zeitweise Wasser führt. Damit ist seine Bedeutung für die Ökologie sowie Wasserlebewesen nur gering und wird durch eine näher rückende Bebauung nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser Ausgangslage wird der Gewässerraum im Bereich des Überbauungsplans auf das Kanalgrundstück ausgeschieden. Dieses Grundstück ist im Eigentum der technischen Betriebe Glarus, die zum Unterhalt des Kanals verpflichtet sind.

3.5 Gewässerabstand

Gemäss Art. 54 Abs. 2 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) ist für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen ein Abstand von 5 Metern zum oberen Böschungsrand

von Gewässern einzuhalten. Die Hochbauten halten den Gewässerabstand ein. Die Tiefgarage soll jedoch den Gewässerabstand unterschreiten können, um zusätzliche Abstellplätze zu schaffen. Damit kann dem im dicht überbauten Dorfzentrum bestehenden Mangel an Abstellplätzen entgegengewirkt werden. Die Erstellung möglichst vieler Parkplätze, die auch weiteren Interessenten vermietet werden können, ist im öffentlichen Interesse. Auf der anderen Seite handelt es sich beim Dorfbach um einen betonierten Kanal, der nur zeitweise wasserführt. Ein ökologischer Nutzen für das angrenzende Land ist nicht erkennbar. Der Unterschreitung des Gewässerabstandes durch die Garage und die Nutzung des Gewässerabstandes als Sitzplatz und Umgebungsfläche der Bauten stehen keine öffentlichen Interessen entgegen.

3.6 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte liegt das Areal Lunde in der gelben Gefahrenzone 1 geringe Gefährdung, verursacht durch Hochwasserereignisse mit hoher Intensitäten.

Zudem liegt das Areal in der blauen Gefahrenzone 2, verursacht durch häufige Staublawinen mit schwacher Intensität (bis 3 kN/m²).

Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sowie der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, sind bei sämtlichen Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 1 und 2 im Baugesuch darzustellen und im Baubeschrieb zu begründen.

Gefahr Hochwasser

Da der Dorfbach ein künstliches, dotiertes Gewässer ist, geht von diesem keine direkte Hochwassergefahr aus. Aufgrund der Topografie und der Anordnung der Zugänge ist nicht zu erwarten, dass Wasser in die Wohnbauten eindringen kann. Damit sind keine besonderen Massnahmen erforderlich.

Die Eigentümerin (derzeit Technischen Betriebe Glarus) des Dorfbachs (Parzelle Nr. 1564 Grundbuch Netstal) ist zum Unterhalt des Dorfbaches verpflichtet. Damit der erforderliche Unterhalt erfolgen kann, ist der Zugang für die Unterhalts-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten am Kanal entlang der gemeinsamen Grenze zu gewährleisten.

Gefahr Staublawinen

Das Areal Lunde liegt zudem im Gefahrenbereich der Staublawinen. Damit sind Fenster in exponierten Wänden (Richtung Nordwesten, Wiggis) auf ein Minimum zu beschränken und so auszubilden, dass sie dem Lawinendruck standhalten und das Eindringen von Schnee verhindert werden kann. Halten die Fenster einem Lawinendruck bis zu 3 kN/m² stand, sind keine weiteren Massnahmen zum Schutz vor Staublawinen zu treffen. Diese Massnahmen sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

3.7 Zonenplan Schutz

Der Zonenplan Schutz weist das Planungsgebiet der Ortsbildschutzzone von regionaler Bedeutung aus. Das Gebiet östlich ab dem Dorfkanal ist der Umgebungszone Schutz von regionaler Bedeutung zugewiesen. Das ISOS von regionaler Bedeutung erachtet insbesondere das Erschliessungsnetz und die Zwischenbereiche im Siedlungsgebiet in ihrer Funktion als wesentliche Strukturelemente unbedingt zu erhalten.

Die Lage des Planungsgebiet wird als kulturgeschichtlich und architekturhistorisch wichtig und empfindlich beurteilt. Damit ist eine hohe Aufmerksamkeit an eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung und Einfügung der Überbauung in die bestehende Bauungsstruktur einzufordern. Die kantonale Denkmalpflege als auch die Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus wurden zur Gewährleistung einer hohen Qualität der Überbauung aktive in den Entwurfsprozess miteinbezogen.

Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich folgende geschützte Kulturobjekte:
nordwestlich des Planungsgebietes:

- Kath. Kirche Hl. Drei Könige, (Schutz regionale Bedeutung)
- Rothus, ISOS Einzelobjekt, (Schutz regionaler Bedeutung)

nordöstlich, gegenüber dem öffentlichen Platz:

- Kreuzbühlstrasse 36, (ISOS Einzelobjekt, schutzwürdig, regionale Bedeutung)

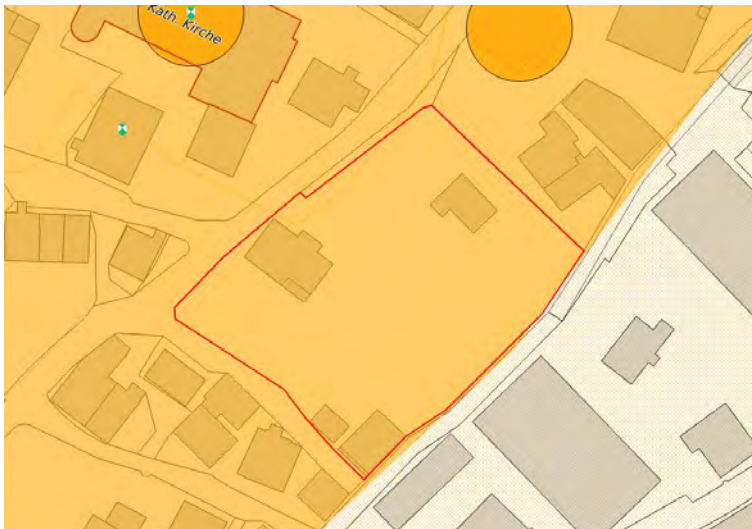


Abb. 6

Denkmalschutz, ISOS,
Kulturgüterschutz

4 Überbauungsplan

Mit dem Überbauungsplan werden die zur Realisierung einer zeitgemässen Wohn- und Zentrumsüberbauung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Vorgaben und Rahmenbedingungen der übergeordneten kantonalen und kommunalen Richtplanung sind dabei gebührend zu beachten. Einzelnen Aspekte und Ziele der Richtplanungen können einander widersprechen. Bei sich widersprechenden Zielen ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen zu den übergeordneten Vorgaben aus der kantonalen und kommunalen Richtplanung stehen insbesondere im Vordergrund:

- Verdichtung und Aufwertung des Dorfkerns von Netstal
- Berücksichtigung der Schutzaspekte der Ortsbildschutzzone von regionaler Bedeutung
- Effiziente Energienutzung und Einsatz der erneuerbaren Energie

Die GAW Linth beabsichtigt im Einverständnis mit der Gemeinde Glarus auf dem Areal Lunde altersgerechten Wohnraum sowie Wohnraum für das Generationenwohnen zu schaffen. Die Überbauung soll sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügen, das geschützte Ortsbild qualitativ ergänzen und das Dorfkerns von Netstal stärken und aufwerten. Ebenso soll die Energieversorgung der Überbauung gemäss dem vorliegenden Energiekonzept (hoher Anteil erneuerbarer Energie aus Photovoltaik, Rückgewinnung Abwärme, hoher Wärmedämmstandard) erfolgen.

Das vom Architekturbüro Di Caudo und dem Landschaftsarchitekturbüro Atelier tp - Tijssen Preller entwickelte, qualitativ hochwertige Richtprojekt ist Grundlage des Überbauungsplans Lunde.

Die Festlegungen des Überbauungsplans legen die für das Planungsgebiet geltenden Bestimmungen in Abweichung oder Ergänzung der Regelbauweise fest. Wo keine Regelungen getroffen werden, gilt die Regelbauweise gemäss dem Raumentwicklungs- und Baugesetz sowie der Bauordnung Glarus.

4.1 Regelung der Bauweise; Erläuterung zur besonderen Bauweise

Das Bauvorhaben befindet sich in der Kernzone Netstal. Für Bauvorhaben gelten demnach grundsätzlich die Regelbestimmungen der Kernzone Netstal. Diese sind im Wesentlichen in Art. 12 Grundmasse) und Art. 13 Zweck der Bauordnung Glarus festgehalten:

Aufgrund der Überlagerung des Planungsgebietes mit der Ortsbildschutzzone nach Art. 38 Bauordnung Glarus hat das Bauvorhaben erhöhte Anforderungen bezüglich der Gestaltung und Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild zu erfüllen. Insbesondere haben die Bauten sich in Grösse, Form und Stellung besonders gut in die Umgebung einzufügen. Zu öffentlichen Räumen wie Strassen, Gassen, Plätzen und Hofräumen sowie deren Begrenzungen (Mauern, Gärten, Freiflächen) haben sie Bezug zu nehmen.

Innerhalb der Kernzonen hat die sorgfältige Einpassung in die Umgebung Vorrang vor der Anwendung der Massvorschriften der Bauordnung. Für die Beurteilung der Einpassung sind insbesondere folgende Kriterien massgebend:

- Stellung, Ausrichtung und Gebäudefluchten der Bauten
- Fassaden-, Gesamthöhen und Geschossigkeiten
- Anordnung von Freiräumen

Die gestalterischen Hinweise und Anregungen der Gestaltungskommission (vgl. Kapitel 5) führten zu einem optimal in die bestehende Struktur integriertem Projekt, welches jedoch im Überbauungsplan nachfolgende Abweichungen von der Regelbauweise erforderten:

Baubereich A:

- Setzung des Gebäude an die Strasse und den Platz; dadurch unterschreiten des Strassen- und Grenzabstandes
- ein zusätzliches Vollgeschoss
- Überschreitung der maximalen Fassadenhöhe um 2,0 m

Baubereich B

- Gartensitzplatz im Gewässerabstand

Tiefgarage

- Unterschreitung Gewässerabstandes durch die Tiefgarage

4.2 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist der Kernzone Netstal zugewiesen. Damit gelten die Lärmschutzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Aufgrund der Distanz zur belasteten Landstrasse sowie der bestehenden Bebauungsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III eingehalten sind. Von der Wohnnutzung gehen keine übermässigen Lärmemissionen auf die Nachbarschaft aus.

4.3 Erschliessung

Die Erschliessung für die Motorfahrzeuge der Bewohner erfolgt mit Ausnahme der Besucher- und allfälligen Kundenparkplätzen direkt über die Tiefgarage. Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze erfolgt unter der Beachtung der VSS-Norm. Da es sich beim Quartier-treffpunkt nicht um ein Restaurationsbetrieb handelt, kann die Anzahl der erforderlichen Parkplätze für den Treffpunkt reduziert werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Nordosten, über den öffentlichen Platz. Diese ist gestalterisch gut in das Gebäude zu integrieren. Für Besucher, Dienste (Spitex, Arzt), Kunden, usw. sollen zur Schonung der Umgebung maximal 6 Parkplätze oberirdisch zulässig sein. Diese sind möglichst gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Das Gebäude Lunde mit dem Quartiertreffpunkt (Café) sowie dessen direktes Umfeld mit Wegen und Anlagen ist öffentlich zugänglich und entsprechend gestaltet. Die Wegführung ist daher im Überbauungsplan mit Richtungspunkten festgelegt.

Die Anzahl der Veloabstellplätze und deren Anforderungen wurde in Abstimmung auf das Planungsgebiet und die beabsichtigte Nutzung festgelegt.

4.4 Gestalterische wichtige architektonische Elemente

Zur Einfügung der Überbauung in die empfindlichen ortsbaulichen Strukturen wurden wichtige Anforderungen bezüglich der Bauweise, Materialien und deren Erscheinung festgelegt.

- Neubauten müssen über einen Gebäudesockel verfügen, welcher sich von der Fassade abhebt;
- Das Sockelgeschoss des Gebäudes A ist zum Platz hin entsprechend der speziellen Situation und Lage zu gestalten;
- Lamellenstoren sind im ganzen Überbauungsplangebiet nicht zulässig;
- Aussenwände der Loggien sind baulich massiv auszubilden. Die Fenstereinfassungen haben eine hohe Qualität aufzuweisen;
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Dach- und Fassadengestaltung ein Gestaltungskonzept zur Freigabe durch die Baukommission einzureichen;
- Beschränkung von Fotovoltaikerelementen in den Ostfassaden der Baubereiche B und C und nur mit erhöhten gestalterischen Anforderungen.

5 Beurteilung Gestaltungskommission

Gemäss Art. 68 RPV hat die Gestaltungskommission im Überbauungsplanverfahren die Aufgabe, Bauvorhaben insbesondere hinsichtlich deren Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen. Dabei sind gemäss Art. 47 Raumentwicklungs- und Baugesetz die Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. In der Umgebung geschützter, schützenswerter und erhaltenswerter Objekte haben die Bauten und Anlagen bezüglich der Gestaltung und Einordnung erhöhten Anforderungen zu genügen.

Gemäss Art. 67 RPV wird eine gute Gesamtwirkung insbesondere dann erreicht, wenn:

- Stellung, Form, Abmessungen, Proportionen, Materialisierung, Farbgebung, Funktionen und Konstruktion gut aufeinander abgestimmt sind;
- die Bauten, Freiräume und Anlagen eine gute Beziehung zur Umgebung aufweisen bzw. herstellen durch Formgebung, Farbgestaltung und Materialwahl sowie Sichtbezügen, Raumabfolgen und Wegführungen.

Im Umfeld von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten an diesen Bauweisen messen zu lassen. Insbesondere die Fassaden-, Fenster- und Dachgestaltung haben den Charakter der geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekte zu berücksichtigen.

Die Gestaltungskommission hat sich an zwei Sitzungen mit dem Bauvorhaben intensiv auseinandergesetzt. An einer ersten Sitzung vom 13. August 2019 hat sie sich mit der grundsätzlichen Überbauungsidee auseinandergesetzt und Empfehlungen zur Überarbeitung gegeben. Die Bauherrschaft hat auf dieser Grundlage ihr Projekt entsprechend der Empfehlung der Gestaltungskommission überarbeitet.

An der Sitzung vom 25. Juni 2020 setzte sich die Gestaltungskommission (vgl. Stellungnahme im Anhang) mit dem Richtprojekt sowie dem Überbauungsplan eingehend auseinander. Die Gestaltungskommission würdigt das Richtprojekt positiv. Es hat in den Bereichen städtebauliche Setzung und Einordnung und Umgebungsgestaltung durch die Überarbeitung, insbesondere mit der Stellung des Gebäudes A an den Platz und die Kreuzbühlstrasse erheblich dazugewonnen. Zudem wird auf die in der weiteren Projektentwicklung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und der Realisierung weiter zu entwickelnden, wie die ortsbaulich relevanten Punkte wie die Erscheinung und das Auftreten vom Haus A zum "Rathaus"- Platz und zur Kreuzbühlstrasse, die Integration der Tiefgarageneinfahrt und die Umgebungsgestaltung an den Übergängen zum öffentlichen Raum hingewiesen.

Die Gestaltungskommission (Auszug aus der Stellungnahme) beurteilt die spezifischen Abweichungen von der Regelbauweise im Überbauungsplan wie folgt:

- Der Erhalt des charakteristischen Gebäudes Lunde und die öffentliche Nutzung in und um die Lunde wird als Gewinn für das Dorfleben beurteilt. Aus diesem Grund und um

die gut erhaltene Bausubstanz der Lunde möglichst nicht zu verändern, wird der Verzicht auf einen Lift für die beiden Wohnungen im Obergeschoss, sowie die Reduktion der energetischen Anforderungen gutgeheissen.

- Die städtebauliche Setzung des Gebäudes A trägt zur Fassung des Strassenraums und zur Definition der Platzsituation bei. Die Giebelhöhe des Rathauses wird nicht überschritten, die Abweichungen im Baubereich A werden gutgeheissen.
- Aus Sicht der GeKo ist eine Unterschreitung des Gewässerabstandes im Bereich der Tiefgarage möglich, wenn insbesondere dadurch die Einfahrt besser in die Gesamtüberbauung integriert werden kann (Vermeidung Zäsur im Gelände zum Platz)
- Gegen den Gartensitzplatz im Gewässerabstand im Baubereich B bestehen keine Einwände.

6 Ausgleich des Planungsmehrwertes

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. Ausgangsbasis der Bemessung der Wertermittlung ist der Baurechtsvertrag zugrundeliegende Basis-Landpreis (CHF 280.00 / m²).

Der Überbauungsplan ermöglicht gegenüber der Regelbauweise einzig beim Gebäude A ein zusätzliches Vollgeschoss. Die Unterschreitung des Strassen- und Grenzabstandes zur Kreuzbühlstrasse bzw. dem Platz haben keine Mehrnutzung zur Folge und sind insbesondere aus städtebaulichen Überlegungen gefordert.

Mit der Regelbauweise kann eine Bruttogeschossfläche von rund 2'640 m²; mit dem Überbauungsplan Lunde eine Bruttogeschossfläche von rund 3'240 m² realisiert werden. Somit wird mit dem Überbauungsplan ein Mehrwert von 19% oder CHF 148'900.00 geschaffen.

Gestützt auf Art. 33 lit. e RBG ist eine Mehrwertabgabe von mindestens 20% zu erheben. Der Gemeinderat erhebt in Sondernutzungsplanungen in der Regel eine Mehrwertabgabe von 30% des Planungsmehrwertes, was im vorliegenden Fall einer Abgabe von CHF 40'000.00 entspricht.

Die Gemeinde kann mit verwaltungsrechtlichen Verträgen (Art. 33 lit. h RBG) die Mehrwertabgabe regeln und dabei Leistungen der Grundeigentümer im öffentlichen Interesse angemessen berücksichtigen. Der Überbauungsplan "Lunde" sieht folgende Leistungen im öffentlichen Interesses vor:

- **Gebäude A:**

Nutzungsbeschränkung auf Mehrgenerationenwohnen

- **Lunde:**
Erhalt und Instandsetzung des historisch wertvollen Gebäudes "Lunde"
- **Spielplatz:**
Errichtung eines öffentlichen, qualitativ hochwertigen Generationenspielplatzes
- **Quartiertreffpunkt:**
Umnutzung und Betrieb des Erdgeschosses der Lunde als Quartier-Café
- **öffentlich Bereich:**
Ausscheidung eines öffentlich zugänglichen Bereiches von rund 1/3 des Areals

Die Leistungen im öffentlichen Interessen, mit Ausnahme des Spielplatzes, lassen sich aufgrund ihrer Wesensart nicht genau ermitteln. Sie überwiegen jedoch den relativ bescheidenen Planungsmehrwert mit Sicherheit. Aufgrund dieser Situation wird auf die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe verzichtet.

7 Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze

Der Überbauungsplan "Lunde" basiert auf der übergeordneten kantonalen und kommunalen Richtplanung sowie der Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus. Die aufgrund der besonders guten Gestaltung ermöglichten Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise ermöglichen ein qualitativ hochwertiges, das Dorfzentrum von Netstal stärkende Überbauung. Der angestrebte Mix von altersgerechtem Wohnraum und Wohnraum für das Generationenwohnen leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Netstal. Auch der Quartiertreffpunkt "Lunde" mit den öffentlich zugänglichen Umgebungsflächen wird ebenfalls erheblich zur Aufwertung des Ortszentrums einen Beitrag leisten können. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die mit dem Überbauungsplan ermöglichte, qualitative hochwertige Bebauung und angestrebte Nutzung ein hohes öffentliches Interesse darstellen und die besondere Bauweise gut rechtfertigen.

8 Vorprüfung

(unbesetzt)

9 Information und Mitwirkung

Empfehlung, Haltung Gemeinde:

- *öffentliche Informationsveranstaltung nach erfolgter Vorprüfung*
- *schriftliche Einladung an Einspracheberechtigte (30 m um den Überbauungsplan Einsprachperimeter); Publikation der Veranstaltung*



-
- *Allfällige Überarbeitung/Anpassung des Projektes aufgrund Rückmeldung des Mitwirkungsverfahrens, relevante Punkte werden mit ARE Kanton abgesprochen.*

10 Planaufgabe

(unbesetzt)

11 Referendum

(unbesetzt)

12 Genehmigung

(unbesetzt)