glarus**nord**

Überbauungsplan „Feld“, Näfels

Erläuterungsbericht zum Überbauungsplan

Für das Grundstück Grundbuch Näfels Parzelle Nummer 95

Lageplan

Bauherrschaft / Grundeigentümerin: GL Nord Real Estate AG, Schindellegistrasse 36, 8808 Pfäffikon SZ

Architekt / Planer: FEUSI + PARTNER AG, Schindellegistrasse 36, 8808 Pfäffikon SZ

Landschaftsarchitekt / Planer: vetschpartner Landschaftsarchitekten, Neumarkt 28, 8001 Zürich

Erstellt am 10. Juni 2013

Inhalt

1.0	**Bauherrschaft**	3
1.1	Bauherrschaft und Bauabsicht	3
1.2	Baugrundstück / Situation und Luftaufnahme	3
2.0	**Überbauungsplan**	4
2.1	Überbauungsplanperimeter	4
2.2	Vorteile des Überbauungsplanes	5
3.0	**Bau- und Zonenvorschriften**	5
3.1	Vorschriften nach Regelbauweise	5
3.2	Zonenplan	5
3.3	Baubereiche Überbauungssplan	6
3.4	Ausnahmen / Abweichungen von der Regelbauweise	6
3.5	Entwicklungsstrategie Glarus Nord	8
4.0	**Richtprojekt**	9
4.1	Kontext / Ortsbild / Baustruktur	9
4.2	Situationsanalyse	11
4.3	Kubische und bauliche Gestaltung	11
4.4	Konstruktion	14
5.0	**Nutzung**	14
5.1	Nutzungsberechnung	14
5.2	Nutzflächen Richtprojekt	15
6.0	**Erschliessung**	15
6.1	Erschliessung MIV	15
6.2	Erschliessung ÖV	15
6.3	Erschliessung LV	15
7.0	**Parkierung**	16
7.1	Erforderliche Anzahl Parkplätze	16
7.2	Mögliche Anzahl Parkplätze im Richtprojekt	16
8.0	**Geologie / Grundwasser**	17
8.1	Baugrund	17
8.2	Fundation	17
8.3	Grundwasser	17
9.0	**Umgebung und Grünflächen**	18
9.1	Begrünung im Überbauungsplanperimeter	18
9.2	Freiflächen im Überbauungsplanperimeter	18
9.3	Erholungs- und Kinderspielflächen	18
9.4	Erläuterungen zum Umgebungsplan	18
10.0	**Sicherheit**	19
10.1	Fluchtwege und Brandschutz	19
10.2	Erdbebensicherheit	20
10.3	Lärmschutz / Lärmemissionen	20
10.4	Naturgefahren	20
10.5	Schutzräume	21
11.0	**Ver- und Entsorgung**	21
11.1	Versorgung	21
11.2	Entsorgung	21
11.3	Energie	21
11.4	Entwässerung	22
12.0	**Hindernisfreies Bauen**	22
12.1	Behindertengerechtes Bauen	22
13.0	**Planungsverfahren**	23
13.1	Kommunale und Kantonale Vorprüfung	23
13.2	Öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung	23
13.3	Öffentliche Auflage	23
14.0	**Anhang 1** - Fotos Grundstück „Feld“	24
15.0	**Anhang 2** - Schwarzplan	26
16.0	**Anhang 3** - Statische Berechnung bezüglich Auftrieb	27
17.0	**Anhang 4** - Höhen- und Niveaupunkte	28

1.0 Bauherrschaft

1.1 Bauherrschaft und Bauabsicht

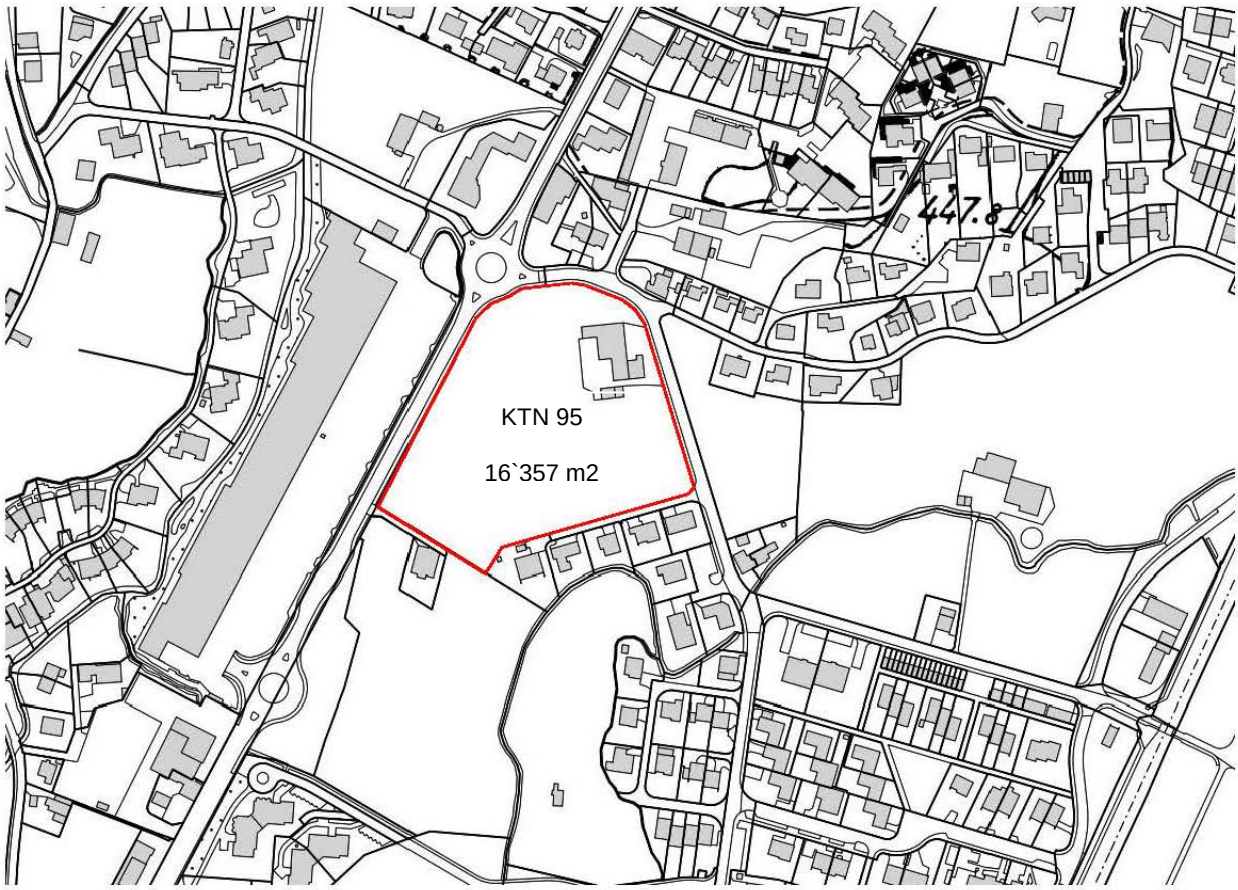
Das vormals der Landwirtschaftszone zugeteilte Grundstück KTN 95, „Feld“, Näfels, wurde nach einem öffentlichen Auflageverfahren mit Genehmigung durch den Gemeinde- und Regierungsrat im Februar 2012 in die Bauzone W2b eingezont. Der Eigentümer, welcher bis dahin die Parzelle landwirtschaftlich bewirtschaftete, hat einen Ersatzbetrieb gefunden und die Parzelle an die GL Nord Real Estate AG mit Sitz in Pfäffikon SZ verkauft.

Die neuen Eigentümer möchten auf der Parzelle eine hochwertige Wohnüberbauung mit Miet- und / oder Eigentumswohnungen entwickeln und übernehmen für das Projekt die Funktion der Bauherrschaft. Durch eine optimale Nutzung der Parzelle und ein entsprechendes Überbauungskonzept, sollen ansprechende und zeitgemässe Wohnungen mit einer hohen Wohnqualität zu vernünftigen Preisen realisiert werden.

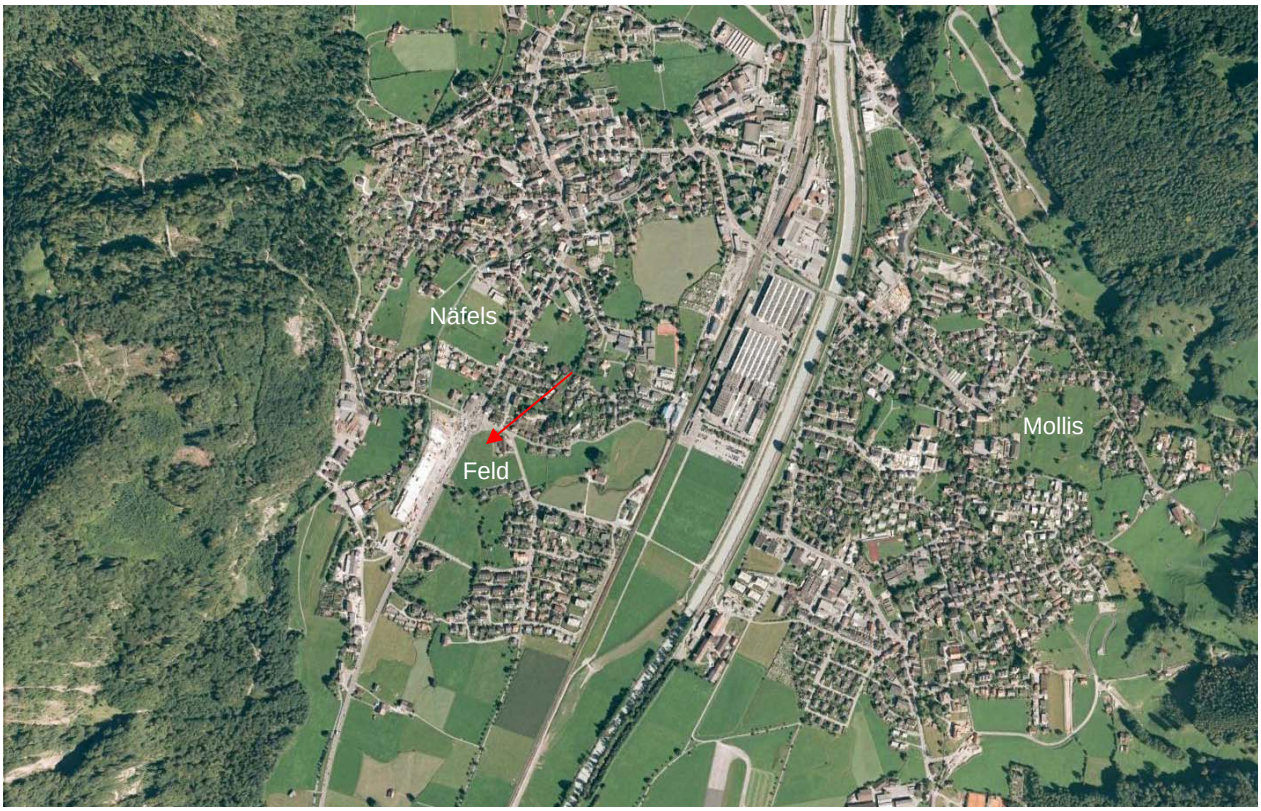
Um diese Anforderungen umzusetzen, hat die Bauherrschaft das Architekturbüro Feusi + Partner AG, Pfäffikon SZ, mit der Ausarbeitung eines Überbauungsplanes beauftragt.

Der Überbauungsplan „Feld“ auf der Parzelle KTN 95 mit einer Fläche von 16`357 m2 sieht den Bau von zehn Mehrfamilienhäusern mit ca. 100 Wohnungen vor. Die Mehrfamilienhäuser werden in drei zeilenförmigen Gebäudegruppen zusammengefasst. In einer zentralen Einstellhalle werden ca. 160 gedeckte Parkplätze realisiert. Oberirdisch sind ca. 10 Parkplätze vorhanden.

1.2 Baugrundstück / Situation und Luftaufnahme



Situationsplan mit dem Grundstück KTN 95, 16`357 m2 (Perimeter Überbauungsplan „Feld“)



Luftaufnahme Näfels und Mollis (Im Zentrum die Parzelle des Überbauungsplanes „Feld“)

2.0 Überbauungsplan

2.1 Überbauungsplanperimeter

Perimeter Überbauungsplan „Feld“, Grundstück KTN 95, Fläche 16`357 m2

2.2 Vorteile des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan „Feld“ weist folgende Vorteile gegenüber der Regelbauweise auf:

- Ansprechende Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie zu den Nachbargrundstücken mit einer harmonischen Einordnung in das Gesamtbild der Umgebung.
- Grosse, zusammenhängende Grün-, Erholungs- und Kinderspielflächen als zentraler und begrünter Innenhof mit einer Fläche von ca. 6`800 m2.
- Konzentrierte PW-Erschliessung für die ganze Überbauung an einem zentralen Punkt und auf kleiner Fläche an der Aserstrasse.
- Bewohner-Parkplätze in gedeckten Einstellhallen. Besucher-Parkplätze oberirdisch zusammengefasst und in der Einstellhalle.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr. Vollkommen verkehrsfreie Siedlung.
- Ansprechende architektonische und grundrissliche Gestaltung mit einem differenzierten Wohnungsangebot.
- Haushälterischer Umgang mit den Baulandreserven.
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Gasheizung, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Grundwasser, Sonnenkollektoren) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Der Minergie-Standard für Wohnbauten wird angestrebt.
- Meteorwasserretention durch Flachdachbegrünungen.
- Behindertengerechte Gestaltung der Wohnbauten (behindertengerecht anpassbar).
- Öffentliche und mit einem Wegrecht gesicherte Fussgängerverbindung durch den zentralen Innenhof.
- Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse durch eine geeignete Disposition und Ausrichtung der Grundrisse.

3.0 Bau- und Zonenvorschriften

3.1 Vorschriften nach Regelbauweise

Der Perimeter des Überbauungsplanes umfasst das Grundstück KTN 95. Dieses befindet sich in der Bauzone W2b. Nach Regelbauweise gelten folgende Bauvorschriften:

Bauzone	W2b	
Nutzung	Wohnbauten und nicht störende Betriebe	
Ausnutzungsziffer (AZ)	Hauptbauten 0.45	Nebenbauten 0.05 (ÜZ)
AZ bei Überbauungsplan	Hauptbauten bis 0.80	Nebenbauten bis 0.20 (ÜZ)
Geschosszahl	2 Vollgeschosse / mit Überbauungsplan sind 4 bis 5 Geschosse möglich	
Gebäudehöhe (GBH)	7.00 m ab ausgemitteltem Niveaupunkt	
Firsthöhe (FH)	Dachprofil mit 45 Grad ab Gebäudehöhe	
Grenzabstand	min. 4.0 m, ab 4 Geschossen ¾ der GBH abzüglich 4.0 m	
Gebäudelänge	frei	
Strassenabstände	6.0 m zu Kantonsstrasse	5.0 m zu Gemeindeverbindungsstrasse

3.2 Zonenplan

Das vormals der Landwirtschaftszone zugeteilte Grundstück KTN 95, „Feld“, Näfels, wurde nach einem öffentlichen Auflageverfahren mit Genehmigung durch den Gemeinde- und Regierungsrat im Februar 2012 in die Bauzone W2b eingezont.

3.3 Baubereiche Überbauungsplan

In den Baubereichen A bis C können Wohnbauten mit Wohnnutzungen und ev. nicht störenden Gewerbenutzungen (Büros, Ateliers, Dienstleistungs- und Praxisbetriebe etc.) im Erdgeschoss realisiert werden.

Im Baubereich Einstellhalle können Nebenräume (Keller, Abstell- und Technikräume etc.) und Einstellhallen für Fahrzeuge realisiert werden.

Im Baubereich Einstellhalle / Innenhof können eingeschossige Nebenbauten (Garten- und Spielhallen, Gemeinschaftsräume, Abstellräume) mit einer Fläche von gesamthaft maximal 200 m2 zur besseren Nutzung des Innenhofes realisiert werden. Die Fläche einer einzelnen Nebenbaute darf dabei maximal 100 m2 betragen.

Situationsplan mit Baubereichen

Gebäudehöhen und Geschosszahl:

Baubereich	Max. Höhenkote	Vollgeschosszahl	
		min.	max.
A1	456.50 m.ü.M.	4	5
A2	453.60 m.ü.M.	4	4
A3	453.60 m.ü.M.	4	4
B	453.60 m.ü.M.	3	4
C	450.70 m.ü.M.	2	3
Einstellhalle	442.50 m.ü.M.	---	---
Einstellhalle / Innenhof	446.00 m.ü.M.	1 VG, Nebenbauten mit gesamthaft max. 200 m2 Grundfläche	

3.4 Ausnahmen / Abweichungen von der Regelbauweise

Der Überbauungsplan „Feld“ weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer für Hauptbauten auf 0.8.
- Reduktion der internen Gebäudeabstande zwischen den Baubereichen A2 und B auf 4.0 m, sowie zwischen den Baubereichen B und C auf 7.0 m.
- Das Untergeschoss kann als sichtbares Sockelgeschoss erstellt werden, wobei UK Untergeschossdecke maximal 2.50 m über dem Niveaupunkt liegen darf.
- Überschreitung der Gebäudehöhen (Regelbauweise 7.0 m) um folgende Ausmasse:

Baubereich	Max. Höhenkote	Kote tiefster ausgemittelter Niveaupunkt auf Terrain	Gebäudehöhe	Gebäudehöhenüberschreitung
A1	456.50 m.ü.M.	439.68 m.ü.M.	16.82 m	9.82 m
A2	453.60 m.ü.M.	439.68 m.ü.M.	13.92 m	6.92 m
A3	453.60 m.ü.M.	439.88 m.ü.M.	13.72 m	6.72 m
B	453.60 m.ü.M.	439.81 m.ü.M.	13.79 m	6.79 m
C	450.70 m.ü.M.	439.88 m.ü.M.	10.82 m	3.82 m
Einstellhalle	441.80 m.ü.M.	439.89 m.ü.M.	1.91 m	----
Einstellhalle und Innenhof	445.30 m.ü.M.	439.89 m.ü.M.	5.41 m	----

- Überschreitung der Geschosszahl (Regelbauweise 2 Vollgeschosse) um folgende Ausmasse:

Baubereich	Geschosszahl Regelbau-weise	Effektive Geschosszahl	Geschosszahl-Überschreitung
A1	2	4 bis 5	2 bis 3
A2	2	4	2
A3	2	4	2
B	2	3 bis 4	1 bis 2
C	2	2 bis 3	1

Die Geschosszahl wird im Überbauungsplan gegenüber der Regelbauweise um ein bis drei Vollgeschosse überschritten. Die maximalen Höhenkoten im Überbauungsplan werden aber so festgelegt, dass über dem obersten Vollgeschoss keine zusätzlichen Attikageschosse möglich sind. Das Ausmass der zusätzlichen Geschosszahl gegenüber der Regelbauweise, welche den Bau von Attikageschossen zulässt, wird dadurch relativiert.

3.5 Begründung der Ausnahmen

- Erhöhte Ausnutzungsziffer:

  Mit der Beanspruchung der für Überbauungspläne maximal möglichen Ausnutzungsziffer von 0.80 wird im Interesse des haushälterischen Umganges mit den Baulandreserven die Bauparzelle des Überbauungsplanperimeters mit der gemäss Baureglement höchstmöglichen ausnutzungsmässigen Dichte überbaut. Nach Regelbauweise wäre bei einer AZ von 0.45 eine Bruttogeschossfläche von 7`361 m2 möglich. Mit einem Überbauungsplan ist bei einer AZ von 0.80 eine Bruttogeschossfläche von 13`085 m2 möglich. Ohne Beanspruchung von zusätzlichem Bauland und integriert in die Überbauung können somit ca. 5`724 m^2 zusätzliche Bruttogeschossfläche realisiert werden, was einem Bauvolumen von ca. 44 Wohnungen entspricht.

- Reduktion der internen Gebäudeabstände:

  Als Überbauungstypus wird die Blockrandbebauung gewählt. Die Grundstücksform verlangt dabei nach einer rautenförmigen Stellung der Hochbauten um einen grossen Innehof. Im Bereich des Kreisels wird die markante und wichtige Ecke an der Kantonsstrasse gegen den Dorfkern durch ein geschlossenes und abgewinkeltes Volumen mit einem Durchgang im Erdgeschoss definiert. Bei den übrigen drei Ecken stossen die Kanten der Gebäudekörper nahezu aneinander, lassen aber eine angemessene Lücke als Durchgang und Durchblick in den Hof offen. Diese Distanz zwischen den Gebäudekörpern liegt teilweise unter dem erforderlichen Gebäudeabstand, ist jedoch im vorliegenden Ausmass nötig, um den Hofraum und auch die Aussenräume gegen die Strassen präzise zu definieren. Die Unterschreitung dieser Gebäudeabstände mindert die Wohnqualität nicht und ist auch aus wohnhygienischen Gründen unbedenklich, denn die Wohn- und Schlafräume verfügen über eine freie Sicht gegen den Hof oder die Strasse. Auch gegen die Stirnfassaden wirken sich die Gebäudeabstandsunterschreitungen nicht negativ aus. Die Nähe der Baukörper in den Eckbereichen der Randbebauung schafft gut proportionierte, angenehme und urbane Aussenräume mit hoher Qualität.

- Untergeschoss als sichtbares Sockelgeschoss:

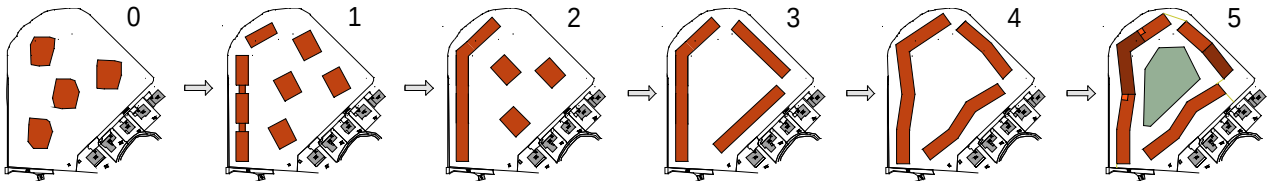
  Die Parzelle „Feld“ befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Auskunft des AfU Glarus liegt der Grundwasserspiegel im Bereich Feld nur wenig unter dem gewachsenen Terrain. Wenn Bauten oder Bauteile in den Grundwasserträger eingebaut werden, so darf der Durchfluss um maximal 10 % vermindert werden. Ansonsten sind mittels durchlässiger Kieskofferungen unter oder neben den Einbauten geeignete Ersatzmassnahmen für den Durchfluss zu schaffen. Damit die Einbauten in den Grundwasserspiegel möglichst gering gehalten werden können, muss die Tiefgarage als Sockelbau möglichst hochliegend positioniert werden. Dadurch ergibt sich für das Erdgeschoss die erhöhte Lage als Hochparterre gegen die Strassen. Für die Wohnungen im EG ist diese Lage vorteilhaft, da sie Distanz und Privatsphäre schafft zu den Strassenräumen, welche bis zur Fassade als öffentliche Räume genutzt werden können. Die direkte Einsicht in die Wohnungen vom Strassenraum aus wird durch die Lage im Hochparterre minimiert.

- Überschreitung der Gebäudehöhen und Geschosszahlen:

  Die Gemeinde Glarus Nord hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Diese Tendenz setzt sich fort durch verdichtete und urbane Siedlungsstrukturen, welche in jüngster Zeit bereits reali-

siert worden sind oder aktuell geplant werden (Zentrumsüberbauung Raiffeisen, Fachmarktzentrum Krumm / Oberdorf, Überbauungsplan Rastenhoschet, Entwicklungsgebiet Bahnhof etc.). Das Gebiet Feld ist durch seine Lage an der Hauptverbindungsachse Glarus - Niederurnen und nahe beim Dorfkern prädestiniert für eine weitere verdichtete und urbane Siedlung. Mit dem Typus der Randbebauung und einem grosszügigen begrünten Innenhof wird auf die Situation der von Strassenzügen umschlossenen Bauparzelle reagiert. Die ortsbauliche Situation verlangt nach einer markanten und starken Überbauung. Volumenstudien haben gezeigt, dass auf der Parzelle aus ortsbaulichen Gründen Baukörper mit drei bis fünf Geschossen angemessen sind. Die langen und geschlossenen Baukörper schützen das Gebiet Feld auch ideal gegen Lärm und Emissionen von der Kantonsstrasse und dem Kreisel. Gegen diesen Kreisel definiert ein markanter Kopfbau mit fünf Geschossen den Aussenraum als kraftvolle Landmarke. Gegen das Fachmarktzentrum und die Aserstrasse werden die Strassenräume durch viergeschossige Bauten definiert. Gegen Süden und die bestehende Einfamilienhaussiedlung schliesst ein dreigeschossiger Baukörper die Siedlung ab. Im Zentrum entsteht ein 6`800 m2 grosser begrünter und ruhiger Innenhof, welcher zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Die geplanten Gebäudehöhen und Geschosszahlen schaffen die für die Siedlung notwenige Präsenz und Kraft. Die Konzentration der Nutzungen in mehrgeschossigen und hohen Baukörpern im Randbereich des Grundstücks lässt einen sehr grossen Freiraum im Zentrum der Anlage entstehen. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen und Geschosse wird für die Wohnungen eine optimale Besonnung, Belichtung und Aussicht erreicht. Da die hohen Baukörper gegen die Kantons- und Aserstrasse liegen und der Überbauungsplanperimeter somit gegen Osten, Westen und Norden an keine überbauten Nachbargrundstücke grenzt, besteht auch keine Gefahr von unerwünschten Beschattungen von Nachbarparzellen durch die Überbauung Feld.

Zusammengefasst bewirken die Ausnahmen des Überbauungsplanes keinerlei Nachteile für die Nachbarschaft oder eine gemäss Überbauungsplan erstellte Überbauung „Feld“. Den Ausnahmen stehen grosse Vorteile gemäss Art. 8 der Bauordnung Näfels gegenüber und sämtliche Ausnahmen können gemäss Art. 9 dieser Bauordnung vom Gemeinderat erteilt werden. Die Vorteile bestehen insbesondere in einer kompakten und konzentrierten Überbauung mit einer angemessenen und urbanen Dichte, verschiedenen öffentlichen Aussenräumen mit guten Proportionen und einem sehr grosszügigen, zentralen, dicht begrünten und ruhigen Freiraum, der hohe Wohn- und Lebensqualität zu Gunsten der Siedlung bewirkt.

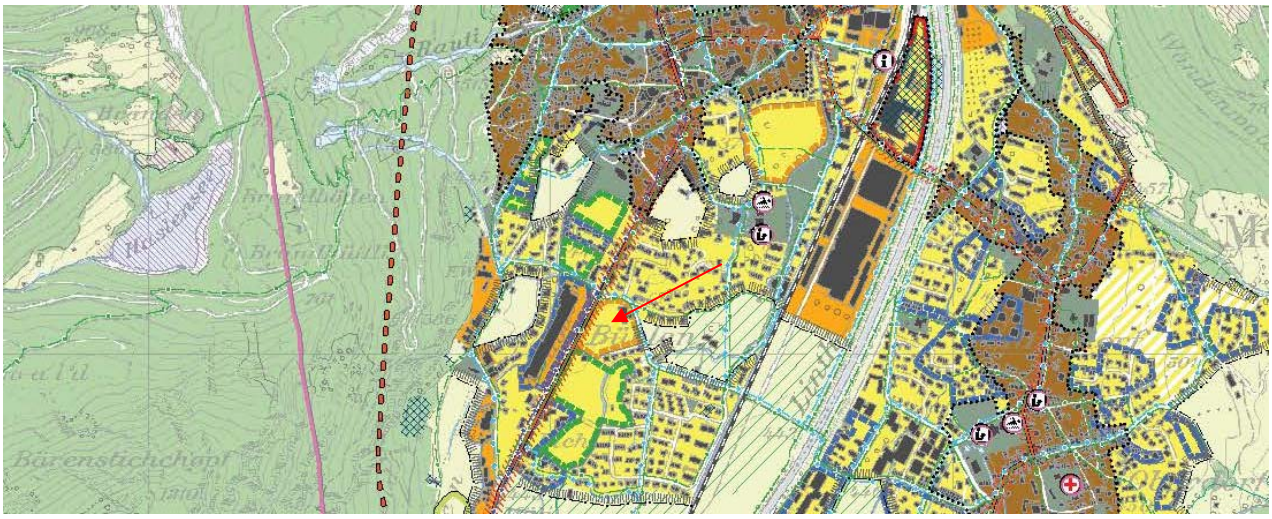


Entwicklungsschritte des Projektes: Von punktförmigen Hochhäusern zur Randbebauung mit langen Hauszeilen und grossem Hof

3.5 Entwicklungsstrategie Glarus Nord

Der Überbauungsplan „Feld“ und die damit mögliche Wohnüberbauung entsprechen den Zielen der Enwicklungsstrategie Glarus Nord:

Die gute Verkehrsanbindung und die landschaftlichen Qualitäten machen das Tal von Glarus Nord zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Positionierung als Wohnstandort erfolgt sowohl in Bezug auf die Metropole Zürich als auch in Bezug auf den Kanton und die Region. Die Metropole Zürich liegt in einer gut zu bewältigenden Pendlerdistanz, so dass Glarus Nord auch für Personen, welche im Raum Zürich arbeiten, einen attraktiven Wohnort darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der zunehmende Siedlungsdruck aus dem Raum Zürich diese Tendenz noch verstärken wird. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Positionierung als attraktiver Wohnstandort auch mit einem entsprechenden Angebot an Wohnraum und einem Angebot an gewissen sozialen und kulturellen Einrichtungen einhergehen muss. Dabei sollen die vier bisherigen Dorfgebiete von Niederurnen, Oberurnen, Näfels und Mollis zu einem einheitlichen Siedlungsraum, dem Zentrum „Glarud Nord“, zusammengefast werden. Durch das Zusammenfassen kann auf eine zusätzliche Ausdehnung des Siedlungsgebietes für das Wohnen weitgehend verzichtet werden. Dieser Grundsatz der Konzentration nach Innen gilt sowohl für die Siedlungen im Tal als auch im Berggebiet. Durch eine innere Verdichtung werden die bestehenden vorhandenen Baulandreserven besser und dichter genutzt und zersiedelnde Neueinzonungen werden vermieden.



Richtplanausschnitt Glarus Nord mit Parzelle Feld als Entwicklungsgebiet für Wohnen

4.1 Kontext / Ortsbild / Baustruktur

Beim Grundstück „Feld“, KTN 95, Näfels, handelt es sich um ein nahezu flaches Baugebiet im Glarner Talkessel. Das Terrain fällt auf eine Grundstückslänge von ca. 135 m von Süden gegen Norden um ca. 70 cm leicht ab. Die Höhenkoten des Terrains liegen bei 439.60 m.ü.M. bis 440.30 m.ü.M. Das Grundstück befindet sich am südlichen Dorfrand in einem Entwicklungsgebiet, das vor allem in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit erfahren hat. Die Baustruktur der Umgebung ist inkohärent und geprägt von Wohn- und vereinzelten Gewerbebauten. Es sind dies vor allem freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser (mit drei bis acht Geschossen) und kleinere Gewerbe- oder Bürobauten.

Beispiele von Bauten aus dem umliegenden Kontext

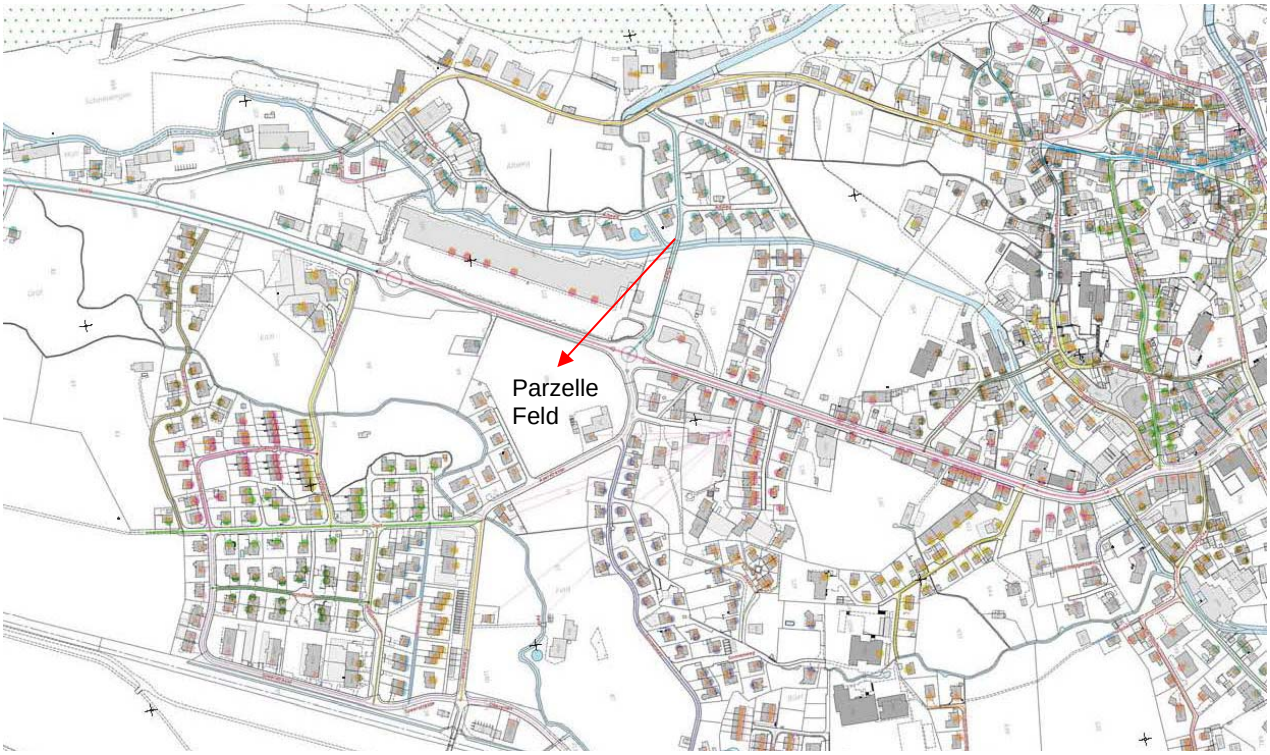
Die Fläche des Überbauungsplanperimeters ist der Zone W2b zugeteilt. Das Grundstück liegt nahe beim Dorfkern mit Läden des täglichen Bedarfs und Schulanlagen. Es liegt mitten in der Ebene und ist gut besonnt. Gegen Westen liegt jedoch die Kantonsstrasse mit beträchtlichen Lärmemissionen, die im Bauprojekt mit geeigneten Lärmschutzmassnahmen zu berücksichtigen sind.

Zwei Gehminuten oder ca. 100 m vom Zentrum des Grundstücks entfernt liegt die Ortsbus-Haltestelle Fachmarkt Krumm / Oberdorf. Der SBB-Bahnhof Näfels / Mollis liegt ca. 1 km entfernt und ist in ca. 15

Gehminuten erreichbar. Der Autobahnzubringer Näfels mit der Einfahrt auf die A3 (Zürich-Chur) bei Niederurnen ist für Motorfahrzeuge innerhalb von drei bis vier Minuten erreichbar.

Unmittelbare Umgebung:

- Gegen Süden liegt ein ruhiges Wohnquartier mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Dieses Gebiet liegt in der Bauzone W2a. Eine noch nicht überbaute Parzelle grenzt im Süden gegen die Kantonsstrasse an. Diese Parzelle liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG.
- Gegen Westen liegt das Gewerbe- und Fachmarktzentrum Krumm / Oberdorf mit ausgedehnten Gewerbe-, Verkaufs- und Ladennutzungen. Der Strassenraum wird durch das langgestreckte, zweigeschossige Gebäudevolumen und den davorliegenden Kundenparkplatz geprägt.
- Gegen Norden liegt eine Wohn- und Gewerbezone mit bestehenden zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Gewerbebauten und einer Parkplatzanlage.
- Gegen Osten liegen zweigeschossige Wohnzonen W2a und W2b und eine nicht überbaute und als Sichtbezug attraktive Grünfläche in der Landwirtschaftszone.



Ortsplan mit Bauvolumen, Baustruktur und Strassennetz

Weitere Umgebung:

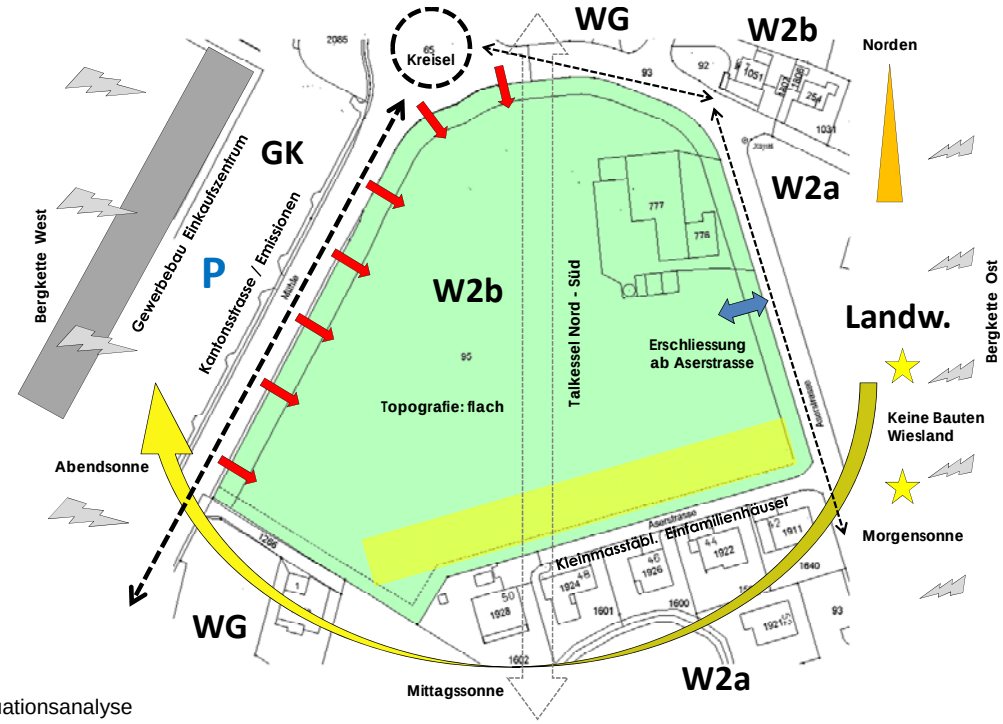
Die Baustruktur von Näfels ist inkohärent. Es dominieren vor allem Einzelbauten, aber es sind auch lange und geschlossene Gebäudezeilen mit ausgeprägten Kopfbauten vorhanden. Vereinzelt wirken grössere und teilweise hohe Mehrfamilienhaussiedlungen mit bis zu acht Geschossen und grossen Grünräumen als Landmarken für die Quartiere.

Die umliegenden markanten, schroffen und imposanten Bergzüge prägen kraftvoll das Tal und die Landschaft: Gegen Westen liegen Rautispitz und Wiggis (2`283 m), gegen Süden liegt das Glärnischmassiv (2`914 m), gegen Osten liegt das Gebiet Mullern, sowie der Fronalp- und Mürtschenstock (2`124 / 2`441 m) und gegen Norden liegen Speer (1`950 m), Federispitz und Mattstock (1`936 m).

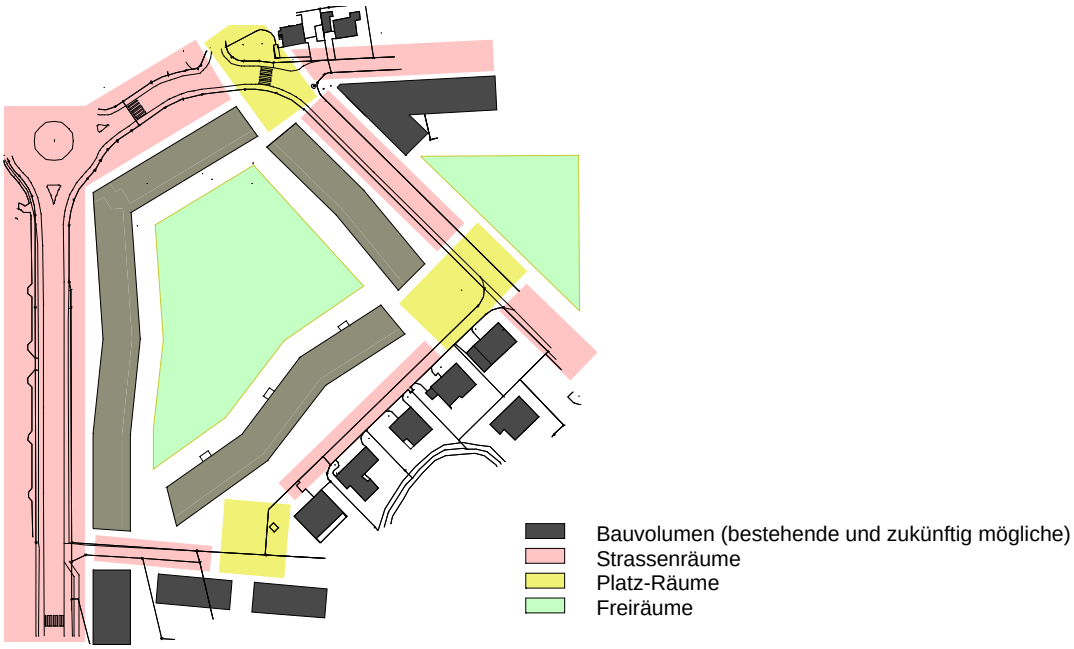
Das gewählte Überbauungskonzept und die Baustruktur werden der bestehenden Situation angepasst und aus dieser weiterentwickelt. Inspiration sind:

- Bergkämme, Bergsilhouetten, Felsen, Steine
- Talkessel, Talmulden, Natur- und Grünräume
- Kraft, Energie, Reduktion, Rhythmus, Gliederung
- Intro- / Extrovertiertheit, Aussen / Innen, Dynamik / Ruhe, Strasse / Hof

4.2 Situationsanalyse



Schema Situationsanalyse

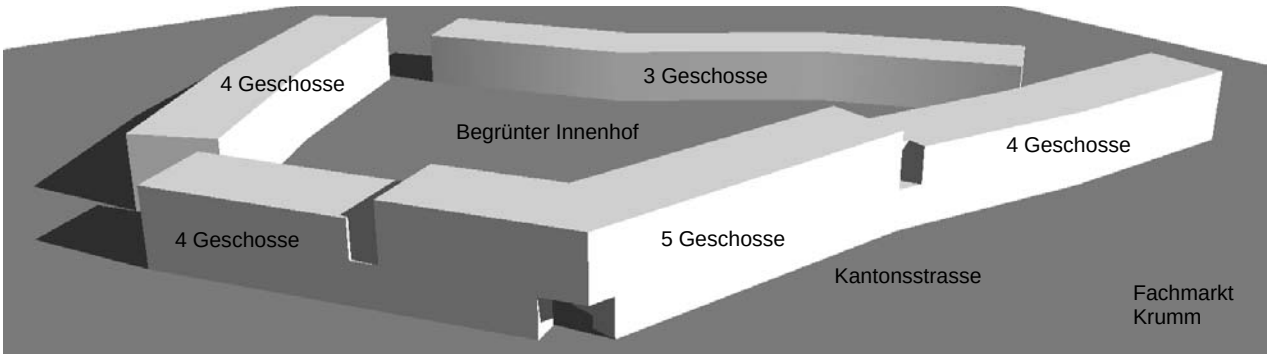


Schema Konzept Bau- und Freiraumstruktur

4.3 Kubische und bauliche Gestaltung

Auf dem Areal des Überbauungsplanes werden zehn Mehrfamilienhäuser mit Wohnnutzungen geplant. Bei Bedarf sind im Erdgeschoss auch Gewerbeflächen möglich. Die einzelnen Baukörper werden in drei zeilenförmigen, abgeknickten Gebäudekörpern mit unterschiedlichen Höhen und Geschosszahlen zusammengefasst. Durch diese Massnahme werden die teilweise langen Gebäudezeilen gegliedert und es entstehen dynamische Silhouetten als Analogie zu den umliegenden Bergkämmen.
Untereinander bilden die Gebäude ein Ensemble um einen grosszügigen begrünten Innenhof als „Herzstück“ der Überbauung. Die Gebäude weisen drei bis fünf Geschosse auf. Das höchste Bauvolumen liegt gegen den Kreisel und wirkt als Landmarke gegen die wichtige Hauptverbindungsachse der Kantonsstrasse. Gegen das südliche Einfamilienhausquartier reduziert sich die Höhe auf drei Geschosse.

Sowohl die Hochbauten wie auch der Hof sollen durch ihr expressives Erscheinungsbild eine starke Präsenz vermitteln und identitätsstiftend wirken. Gegen den breiten Strassenraum und die stark befahrene Kantonsstrasse weist die Überbauung eine markante und bewegte Westfassade mit einer Länge von 120 Metern auf, die als Gegenpol zum benachbarten dominanten, aber statischen Fachmarkt Krumm wirkt.



Bauvolumen und Geschosszahlen

Die Gebäude sollen in einer klaren, reduzierten und kraftvollen Architektursprache realisiert werden. Die monolithischen Gebäudekörper werden gegen die Strassenseite mural und die Fassaden flächig gestaltet. Die Fassaden weisen Lochfenster mit verschiedenen Breiten auf, welche leicht versetzt positioniert werden, was den Fassaden Dynamik und Spannung verleiht. Gegen die Hofseite werden die Fassaden durch die vorgelagerten Balkonzonen und die transparenten Fassadenebenen mit grossen Fenstern geprägt. Eingezogene Loggias modellieren und rhythmisieren dabei die Fassaden sowohl gegen die Hof- wie auch gegen die Strassenseite. Die Balkone und Loggias schaffen für alle Wohnungen attraktive und grosszügige Aussenbereiche, welche als Wohnraumerweiterung wirken. Die scharf geschnittenen Baukörper werden dadurch aufgebrochen und gegliedert, was den Gebäuden eine verspielte Leichtigkeit verleiht.

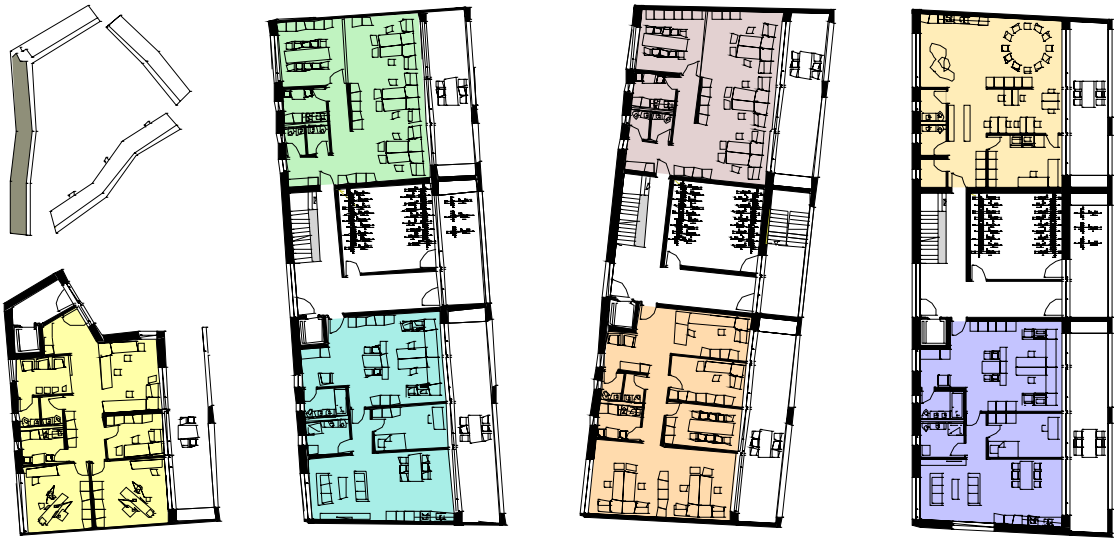
Das Farbkonzept der Gebäude soll sich mit einer dezenten Farbwahl (z.B. weiss, grau, beige, erdfarben etc.) gut in den bestehenden Kontext einfügen. Die Gestaltung soll ruhig, zurückhaltend und zeitlos sein und auf die ortsbauliche Situation in einer einfachen, ruhigen, zweckmässigen und selbstverständlichen Art reagieren.

Visualisierung Strassen- und Hoffassaden

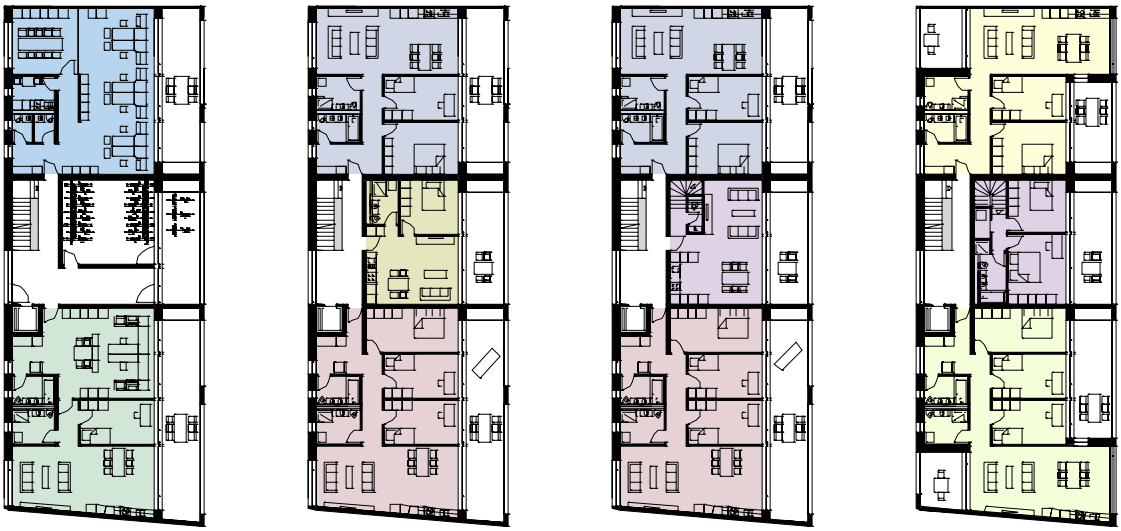
Mögliches Wohnungsangebot gemäss Richtprojekt:

Die zehn Mehrfamilienhäuser weisen differenzierte Wohnungsgrundrisse mit 1 ½ bis 6 ½ Zimmern auf. Sie können als Kleinwohnungen für Singles oder Senioren, als Wohnungen mittlerer Grösse für Kleinhaushalte und Paare oder als Grosswohnungen für Familien dienen. Die Wohnungen mit drei und mehr Zimmern weisen im Bereich Wohnen / Essen durchgehende Grundrisse mit einer Strassen- und Hofausrichtung auf. Die Orientierung der Zimmer berücksichtigt einerseits die Lärmemissionen der Kantonsstrasse, andrerseits ermöglichen die durchgehenden Grundrisse abwechslungsreiche Sichtbezüge, Anteil an verschiedenen Lichtstimmungen und Bezug zu Morgen- und Abendsonne. Die Wohnungen verfügen über angemessene Wohnflächen und eignen sich für die Nutzung als Miet- oder Eigentumswohnungen des mittleren Preissegmentes.
Gegen die Kantonsstrasse können die lärmexponierten Wohnungen im Erdgeschoss nach Bedarf auch als Gewerbe- oder Büroräume, Ateliers, Praxen oder für Dienstleitungsbetriebe genutzt werden.
Je nach Anteil von Gross- oder Kleinwohnungen und je nach Anteil von Gewerberäumen im EG sind ca. 95 bis 110 Wohnungen realisierbar. Der genaue Wohnungs- / Nutzungsmix wird im Bauprojekt bestimmt.

Typengrundrisse:



Erdgeschoss mit möglichen Gewerbenutzungen (Atelier, Büro, Boutique, Laden, Praxis, Kanzlei, Kinderhort etc.)



Erd- und Obergeschosse mit variablen Wohnungsgrundrissen mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmern (z.T. als Maisonette-Wohnungen)

Obergeschosse mit variablen Wohnungsgrundrissen mit 1 ½ bis 6 ½ Zimmern

Mögliches Wohnungsangebot (Variante reine Wohnnutzung ohne Gewerberäume im EG):

Wohnungsgrösse	Fläche	Anzahl	Anzahl total
1 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 33 m2	4	100 Wohnungen
2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 45 m2	17	
3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 91 - 97 m2	29	
4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 115 - 118 m2	38	
5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 130 - 136 m2	12	

4.4 Konstruktion

Allgemein:

Die Gebäude werden in einer Massiv-Konstruktion in Mauerwerk (Wände) und Beton (Wandverstärkungen, Treppenhäuser, Decken, Stützen) ausgeführt. Im Untergeschoss und in der Einstellhalle werden Wände und Decken in armiertem Ortbeton in Massivbauweise gegossen. Die Obergeschosse werden als Massivbau ausgeführt, mit einem Treppenkern und den erforderlichen Wandscheiben und Wohnungstrennwänden in Beton, welche die statische Stabilität und Erdbebensicherheit gewährleisten. Die übrigen Aussenwände werden in Mauerwerk ausgeführt. Vor der Detailplanung des Bauprojektes wird in Zusammenarbeit mit Bauherrschaft und Bauingenieuren ein Nutzungs- und Sicherheitsplan verfasst, in welchem die genauen statischen Erfordernisse und Traglasten festgelegt werden. Dieser Nutzungs- und Sicherheitsplan hat alle relevanten und geltenden Vorschriften, Regeln und Gesetze der Baupraxis einzuhalten. Bei der Gebäudekonzeption wird bezüglich Dämmung der Gebäudehülle und Haustechnik mit Wärmeerzeugung und ev. kontrollierter Wohnraumlüftung der Minergiestandard für Wohnbauten angestrebt.

Boden, Decken, Dächer:

Die Bodenplatten liegen als armierte Betonplatten mit den notwendigen Fundamentverstärkungen auf einer Pfahlfundation über einer Magerbeton-Ausgleichsschicht. Die Decken werden als Betondecken ausgeführt. Die Haustechnik (Elektrisch, Wasser, Abwasser, Komfortlüftung) wird in Installationszonen und -Schächten geführt. Die Dächer werden über dem obersten Vollgeschoss ebenfalls in Beton ausgeführt. Sie werden grossflächig extensiv begrünt und erfüllen den Zweck einer Dachwasser-Retentionsanlage.

Stützen, Wände, Fassaden:

In den Sockel- oder Untergeschossen kommt ein Mischsystem aus Stützen und tragenden Wänden zur Anwendung. In den Wohngeschossen entsteht, ausgehend vom massiven Erschliessungskern, ein System aus tragenden Wänden. Die einzelnen Wohneinheiten sind durch massive Betonwände akustisch getrennt. Die Aussenwände werden je nach Nutzung als Wandscheiben oder Skelettbau mit grossen Fensteröffnungen ausgebildet. Innere Trennwände können nach Belieben und je nach Erfordernissen in Massivbauweise (Beton, Kalksandstein oder Backstein) oder in Leichtbauweise (Gipsständerwände oder Metallbausysteme) eingebaut werden. Grundrissanpassungen sind möglich. Bei Fassaden (voraussichtlich Aussenwärmedämmung mit Verputz) und Dächern werden zeitgemässe Dämmstoffe in einer angemessenen Dämmstärke eingesetzt.

Fenster und Verglasungen:

Bei Fenstern werden gut gedämmte Systeme mit Sonnenschutz- und Isolierverglasungen und Rahmen in Holz / Metall oder Kunststoff eingesetzt. Grossflächige Verglasungselemente bei den Loggias werden als Schiebefenster ausgeführt. Die Loggias können in den Bereichen mit Lärm-Immissionsgrenzwertüberschreitungen mit faltbaren Wind- und Lärmschutzverglasungen ausgerüstet und geschlossen werden. Der sommerliche Wärmeschutz wird mit Lammellenstoren und textilen Markisen gewährleistet.

5.0 Nutzung

5.1 Nutzungsberechnung

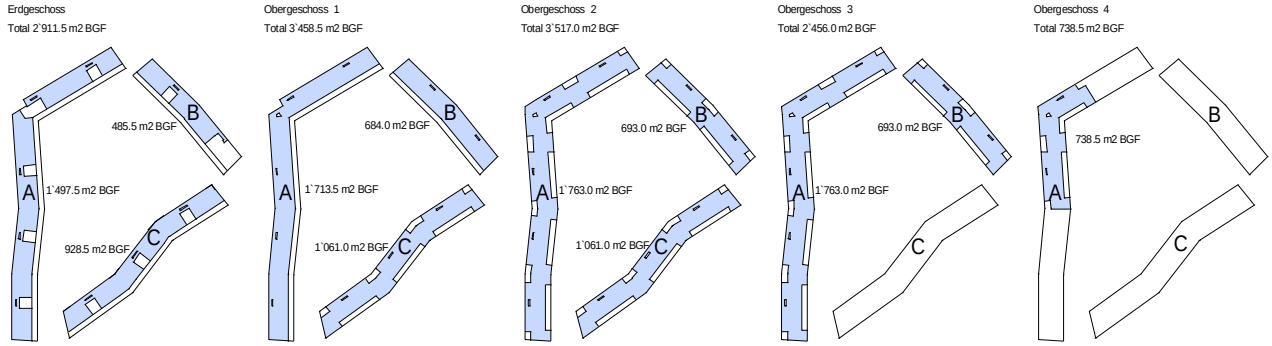
Die Fläche des Überbauungsplanperimeters beträgt 16`357 m2. Es werden keine Landflächen für interne Erschliessungsanlagen beansprucht, welche von der anrechenbaren Landfläche subtrahiert werden müssten. Bei der voll ausnutzbaren Landfläche ergibt sich bei einer AZ von 0.80 eine mögliche Bruttogeschossfläche (BGF) von 13`085 m2.

5.2 Nutzflächen Richtprojekt

Das Richtprojekt umfasst drei Mehrfamilienhauszeilen mit drei bis fünf Geschossen und folgender BGF:

Hauszeile	Erdgeschoss	Obergeschoss 1	Obergeschoss 2	Obergeschoss 3	Obergeschoss 4	Total
A	1`497.5	1`713.5	1`763.0	1`763.0	738.5	7`475.5
B	485.5	684.0	693.0	693.0	---	2`555.5
C	928.5	1`061.0	1`061.0	---	---	3`050.5
Total	2`911.5	3`458.5	3`517.0	2`456.0	738.5	13`081.5

Das Richtprojekt weist eine Nutzungsreserve von 3.5 m2 auf.



Bruttogeschossflächen-Schemas

6.0 Erschliessung

6.1 Erschliessung MIV

Der Autobahnzubringer Näfels mit der Einfahrt auf die A3 (Zürich-Chur) bei Niederurnen ist vom Grundstück aus innerhalb von drei bis vier Minuten für den MIV zu erreichen.
Die Haupterschliessung für Fahrzeuge erfolgt via Kantonsstrasse und von dort über die bestehende Aserstrasse in die geplante Einfahrt im südöstlichen Grundstücksbereich. In diesem Einfahrtsbereich sind oberirdische Besucherparkplätze und der Entsorgungsplatz sowie die Einfahrt in die zentrale PW-Einstellhalle angeordnet. Alle für die Bewohner erforderlichen Parkplätze werden in der Einstellhalle realisiert. Für Besucher sind 8 bis 10 oberirdische Parkplätze im Einfahrtsbereich an der Aserstrasse vorhanden. Weitere gedeckte Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle vorhanden. Die Parkplätze sowie die Zufahrten, Radien, Gefällsverhältnisse und Manövrierflächen sind nach den aktuellen VSS-Normen geplant. Der Anteil der Parkplätze in gedeckten Einstellhallen beträgt im Vergleich zur Gesamtzahl der realisierten Parkplätze ca. 94 %. Der gesamte Fahrzeugverkehr findet nur im eingeschränkten Randbereich der Einfahrt auf der Südostseite des Überbauungsplan-Perimeters statt. Die ganze Wohnsiedlung und die Freiräume im Inneren bleiben bis auf die Notzufahrten frei von Motorfahrzeugverkehr.

6.2 Erschliessung ÖV

Die Wohnüberbauung befindet sich in unmittelbarer Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Station des Ortsbusses mit der Haltestelle Fachmarkt / Krumm ist ca. 100 m vom Zentrum der Überbauung entfernt und in zwei Gehminuten erreichbar. Der SBB-Bahnhof Näfels / Mollis liegt ca. 1 km entfernt und ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Der wichtige Arbeitsraum und die Metropole Zürich (Hauptbahnhof) sind von der Station Näfels / Mollis aus in einer Stunde erreichbar.

6.3 Erschliessung LV

Bezüglich Erschliessung für Fussgänger sind entlang der Kantons- und Aserstrasse Trottoirs mit einer Breite von 1.8 bis 2.0 m vorhanden. Von den Trottoirs bis zur Fassade der Bauten werden diese Erschliessungsbereiche als attraktive Freiraumzonen erweitert und mit Bäumen bepflanzt. Von hier aus werden die Fussgänger über ein Fusswegnetz durch die verkehrsfreie Siedlung und zu den Hauseingängen geführt. Quer durch die Siedlung wird ein Fussweg mit einer Breite von mindestens 2.5 m und mit einem Wegrecht

zu Gunsten der Öffentlichkeit geschaffen als Verbindung von der Busstation beim Fachmarktzentrum Krumm zum Bahnhof SBB und zu der Schulanlage im Quartier Obererlen.
Der Veloverkehr bewegt sich im Randbereich entlang der Kantons- und Aserstrasse. Auf dem übergeordneten bestehenden Strassennetz sind keine Radwege oder Radstreifen vorhanden. Innerhalb des Überbauungsplanperimeters werden kombinierte Fuss- und Velowege zu den Hauseingängen realisiert. Diese sind teilweise auch als Notzufahrten für Umzugs-, Kranken- oder Feuerwehrfahrzeuge nutzbar. Geschlossene Veloräume und offene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich im Bereich der Hauszugänge.

7.0 Parkierung

7.1 Erforderliche Anzahl Parkplätze

Personenwagen:

Im Überbauungsplanperimeter kann eine Bruttogeschossfläche von 13`085 m2 realisiert werden. Gemäss Sonderbauvorschriften ist pro 100 m2 BGF oder pro Wohnung mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Zusätzlich sind 10 % des errechneten Parkplatzbedarfes als Besucherparkplätze zu realisieren. Als Basis dieser Werte dient die VSS-Norm SN 640 281 (Parkieren / Angebot an Parkfeldern), Ausgabe 2006. Bei einer reinen Wohnnutzung mit ca. 100 Wohnungen ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. 131 Parkplätzen für die Bewohner und ca. 14 Parkplätzen für Besucher, insgesamt also ca. 145 Parkplätze. Falls im Erdgeschoss gegen die Kantonsstrasse Gewerberäume realisiert werden, muss das Angebot an Parkplätzen entsprechend der Anzahl von Personal und Kunden und gemäss VSS-Norm SN 640 281 erhöht werden.

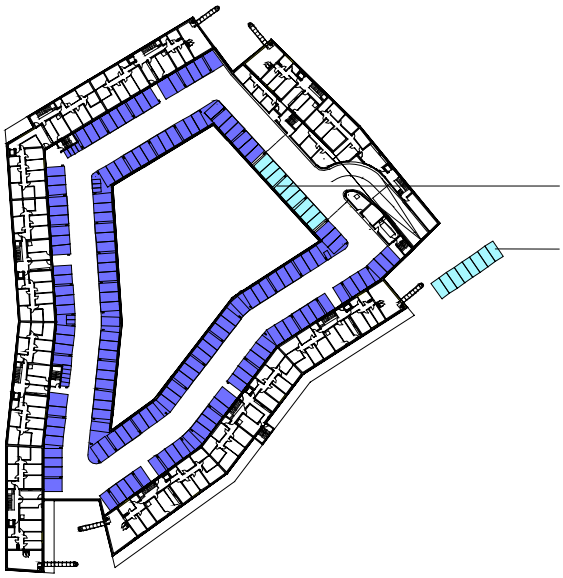
Fahrräder:

Für die Berechnung des Bedarfes an Veloabstellplätzen gilt die VSS-Norm SN 640 065 (Leichter Zweiradverkehr / Abstellanlagen). Pro 40 m2 mGF (massgebliche Geschossfläche, ohne Aussenwände) ist ein Veloabstellplatz zu erstellen. Im Projekt ist eine Fläche von ca. 11`500 m2 mGF vorhanden. Es sind demnach ca. 288 Veloabstellplätze zu realisieren.

7.2 Mögliche Anzahl Parkplätze im Richtprojekt

Personenwagen:

Im Richtprojekt können in der Einstallhalle ca. 160 Parkplätze und oberirdisch ca. 8-10 Parkplätze realisiert werden, insgesamt also ca. 170 Parkplätze. Abzüglich der Besucherparkplätze sind so bei einer reinen Wohnnutzung pro Wohnung ca. 1.5 Parkplätze vorhanden. Die definitive Parkplatzzahl wird je nach Anteil von Wohn- und Gewerbenutzungen im Bauprojekt bestimmt. Dabei stellt die Anzahl der möglichen 170 Parkplätze das Maximum der zu realisierenden Parkplätze dar.



Einstellhalle mit ca. 160 Parkplätzen

Oberirdisch ca. 8 - 10 Parkplätze

Total möglich ca. 170 Parkplätze

(davon ca. 15 - 20 Besucher-Parkplätze, hellblau coloriert)

Grundrissplan Untergeschoss mit Nachweis der Parkplätze

Fahrräder:

Im Richtprojekt werden bei den Hauseingängen auf dem Niveau EG zehn Veloräume mit einer Fläche je ca. 33 m2 ausgewiesen. Pro Raum sind ca. 24 Veloabstellplätze realisierbar, gesamthaft also ca. 240 Plätze. In gedeckten Vorzonen mit einer Fläche von ca. 90 m2 können weitere 50 Veloplätze realisiert werden. Gesamthaft sind im Richtprojekt ca. 290 Veloabstellplätze realisierbar. Im UG sind weitere Veloabstellplätze im Bereich der Keller- und Abstellräume möglich.

8.0 Geologie / Grundwasser

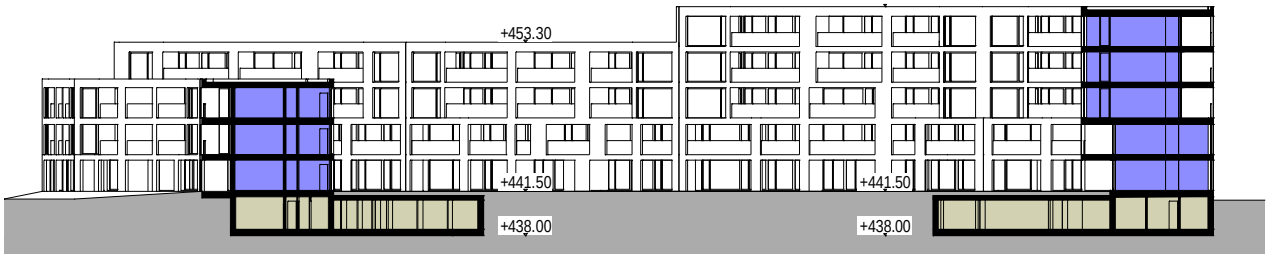
8.1 Baugrund

Das Büro Dr. A. J. Zingg, Jona und Wetzikon, hat die Baugrundverhältnisse in einem Bericht vom 31. Mai 2013 untersucht. Es wurden 2 Kernbohrungen und 4 Rammsondierungen ausgeführt. 2 Rammsondierungen wurden mit Piezometern bestückt. Grob zusammengefasst lässt sich der Baugrund folgendermassen beschreiben:

- 0 bis ca. -1.2/ 2.0 m Siltig-lehmiger Boden, kiesiger Silt, schlechte Tragfähigkeit
- -1.2 bis ca. -8/-15 m Kies, Grobkies bis faustgross, beste Tragfähigkeit
- tiefer als 15 m Kies mit grossen Gesteinsblöcken

8.2 Fundation

Das gewachsene Terrain liegt auf einer Höhe von 439.60 bis 440.30 m.ü.M. Die tiefste Fundationskote UK Bodenplatte Untergeschoss liegt auf ca. 438.00 m.ü.M. Dadurch ergeben sich maximale Aushubtiefen von ca. 1.60 bis 2.30 m. Das Untergeschoss kommt damit in die sehr gut tragfähige Kies- / Grobkiesschicht des Linthschotters zu liegen. Auf Grund der vorgesehenen Geschosszahlen ergeben sich statische Belastungen von 60 bis 90 kN/m2. Diese Lasten können im Linthschotter mit einer Flachfundation aufgenommen werden. Eine Pfahlfundation mittels Druckpfählen ist nicht erforderlich.
Auf Grund der grossen Distanzen zu den Parzellengrenzen könnte die Baugrube frei geböscht werden. Die Schwankungen des Grundwasserspiegels und die Fundationskote im durchlässigen Linthschotter erfordern jedoch einen dichten Baugrubenabschluss mit einer Spundwand sowie eine Wasserhaltung während der Bauzeit . Gegen die bestehenden Strassenbauwerke sind auf Grund der grossen Strassenabstände keine Gefahrenpotentiale oder Erschwernisse zu erwarten.



Querschnitt mit Fundationskote auf ca. 438.00 m.ü.M.

8.3 Grundwasser

Das Baugrundstück „Feld“ befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Im hydrogeologischen Gutachten des Büros Dr. A. J. Zingg wurde die genaue Höhe des Grundwasserspiegels und die Fliessrichtung abgeklärt. (Siehe Beilage: Hydrogeologisches Gutachten von Dr. A. J. Zingg, Jona)
Die Tiefgarage wird bei maximalem Grundwasserstand ins Grundwasser zu liegen kommen. Bei mittlerem Grundwasserstand liegt die Garage in gewissen Bereichen höchstens ca. 1.20 m im Grundwasser. Dieser Wert entspricht bei der Mächtigkeit der grundwasserführenden Schicht von über 12.20 m einer Verringerung des Durchflusses von weniger als 10%. Bestehende Lehmbereiche, welche unter der Fundamentplatte liegen, werden ausgehoben und mit gut wasserdurchlässigem Kiesschotter ersetzt, womit der Durchfluss verbessert werden kann. Die unter den Hochbauten auskragenden Tiefgaragen müssen bezüglich dem maximalen Hochwasserstand gegen Aufrieb gesichert werden. Dazu kann neben einer stark dimensionierten Betondecke und der darüber liegenden Begrünungsschicht eine auskragende Betonplatte an die Aussenwand der Tiefgarage betoniert werden, welche mit Erdreich überdeckt wird und so den Auftrieb verhindert. (Siehe Anhang 3: Statische Berechnung bezüglich Auftrieb)

9.0 Umgebung und Grünflächen

Details gemäss Plan 1209-03 Umgebungsgestaltung 1:500 von vetschpartner Landschafts-architekten AG, Zürich

Konzept Umgebungsgestaltung, vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

9.1 Begrünung im Überbauungsplanperimeter

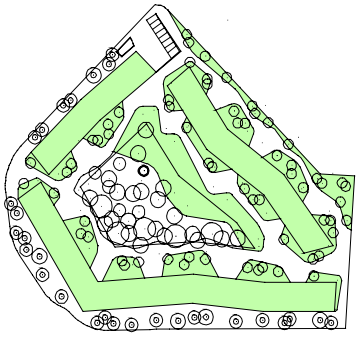
Fläche Überbauungsplanperimeter	16`357 m2
Begrünte Flächen inklusive begrünte Dächer ca.	7`800 m2
Begrünter Flächenanteil	47.7 %

9.2 Freiflächen im Überbauungsplanperimeter

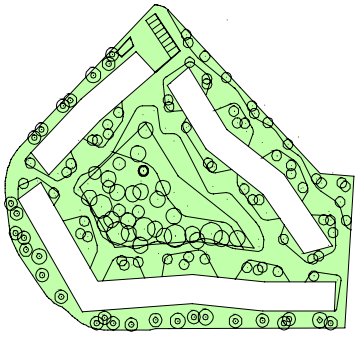
Fläche Überbauungsplanperimeter	16`357 m2
Nicht überbaute Freiflächen (Innenhof über Tiefgarage begrünt) ca.	11`900 m2
Freiflächenanteil	72.7 %

9.3 Erholungs- und Kinderspielflächen

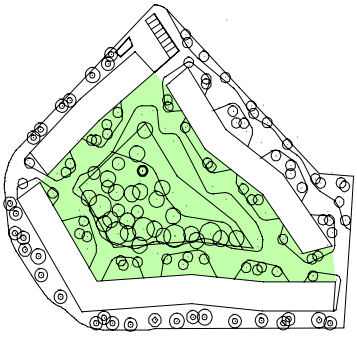
Bruttogeschossfläche Wohnen	13`085 m2
Erholungs- und Kinderspielplätze (z.T. mit Geräten) ca.	6`800 m2
Erholungs- und Kinderspielflächenanteil	52.0 %



Begrünung



Freiflächen



Erholungs- und Kinderspielflächen

9.4 Erläuterungen zum Umgebungsplan

Verfasser vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Die Bebauung bildet das Gefäss für den grünen Hof und umschliesst diesen schützend wie eine Mauer den Garten. Nach aussen vermittelt der Freiraum zur direkten Umgebung. Nach innen entsteht ein attraktiver Hofraum, der identitätsstiftendes Merkmal der Siedlung ist und eine hohe Aufenthalts- und Begegnungsqualität aufweist.

Ein aufgelöster Baumkörper nimmt das landschaftliche Motiv der Baumgruppen im Talboden auf und bildet einen markanten räumlichen Schwerpunkt. Die bauliche Aussparung im Erdreich schafft die Voraussetzung für das optimale Wachstum der Bäume, die geschützte Orte für den Aufenthalt und einen grünen Sichtfilter zwischen den Hoffassaden generieren. Diesen vorgelagert, gewährt eine vegetative Schicht, durchsetzt mit unterschiedlichen Blütengehölzen, Privatsphäre und formt geborgene Gartenräume für die Erdgeschosswohnungen.

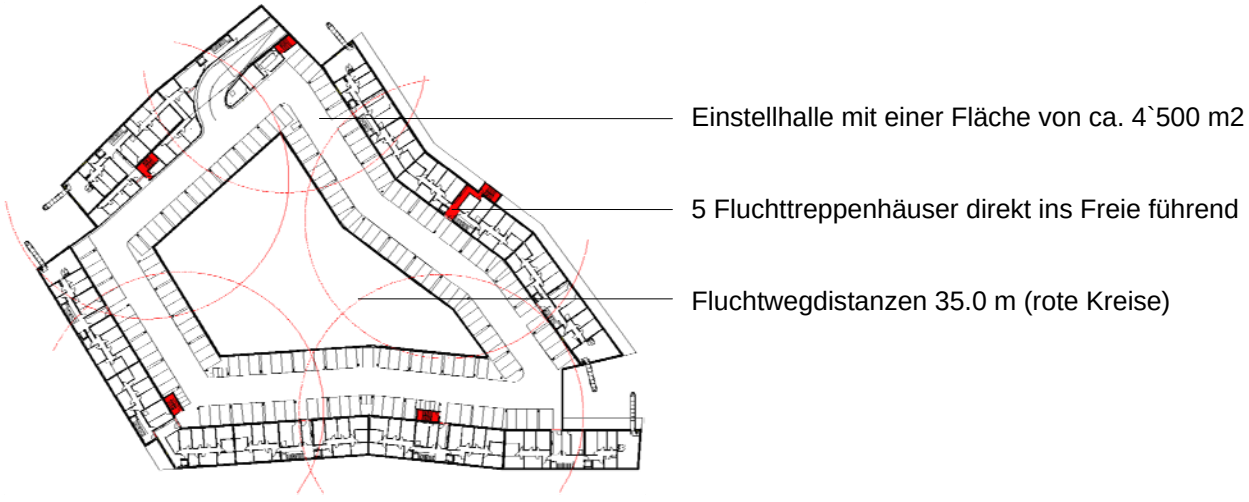
Ein grosses, gemeinschaftlich nutzbares Feld spannt sich in der Hofmitte auf und gliedert sich in einen Spielwiesen- und einen Kiesbelagsteil. Ein Brunnen ist Anziehungs- und Treffpunkt. Aufenthaltsmobiliar und Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen ergänzen das vielfältige Nutzungsangebot. Ein Hartbelag umfliesst das weiche Feld und organisiert die Erschliessung mit kleinen adressbildenden Platzzonen bei den Haus- und vor den Hofzugängen, die neben dem Treppenaufgang beim Kreisel alle behindertengerecht auf das Hofniveau führen. Eine direkte Wegverbindung zwischen zwei Hofzugängen führt unter den Bäumen über den Kiesbelag und verfeinert die Durchlässigkeit für die Bewohner und die Öffentlichkeit.

Die aussenliegenden, strassenseitigen Freiräume stehen im Kontrast zum Innenhof. Der Hartbelag führt bis an die Fassade. Baumpflanzungen in unregelmässigen Abständen vermitteln analog dem Gebäudeverlauf zum Strassenraum und strukturieren den öffentlichen Freiraum. In ihrer Setzung reduzieren sie die räumliche Wirkung des Strassenkorridors und rahmen die Platzsituationen bei den Zugängen in den Hof. Nach Süden hin verwebt sich der Freiraum mit den Vegetationsstrukturen der angrenzenden Einfamilienhäuser.

10.0 Sicherheit

10.1 Fluchtwege und Brandschutz

Die Gebäude und insbesondere die Einstellhalle sind bezüglich Sicherheit, Fluchtwegen und Brandschutz so zu gestalten, dass alle Regeln und Normen eingehalten werden. Das Richtprojekt sieht in der Einstellhalle die Realisierung von fünf Fluchttreppenhäusern vor, welche unabhängig von den Wohnungserschliessungen im Bereich der Loggiazonen im EG direkt ins Freie führen.



Grundrissplan Untergeschoss mit Fluchtwegen

Die Intervention der Feuerwehr erfolgt aus einsatztaktischen Gründen primär über den Innenhof. Daher werden für die Notzufahrt der Feuerwehr folgende Anforderungen berücksichtigt:

Bodenbefestigung für Fahrzeuge mit einem Gewicht von mind. 18 t

Mindestbreite Zufahrt 3.50 m

Mindesthöhe 4.0 m

Wenderadius in Kurven 10.50 m

Breite hindernisfreier Raum 4.0 m
(Hochstammbäume bis 3.0 m und Büsche sind möglich)

Situationsplan mit Notzufahrt Feuerwehr

10.2 Erdbebensicherheit

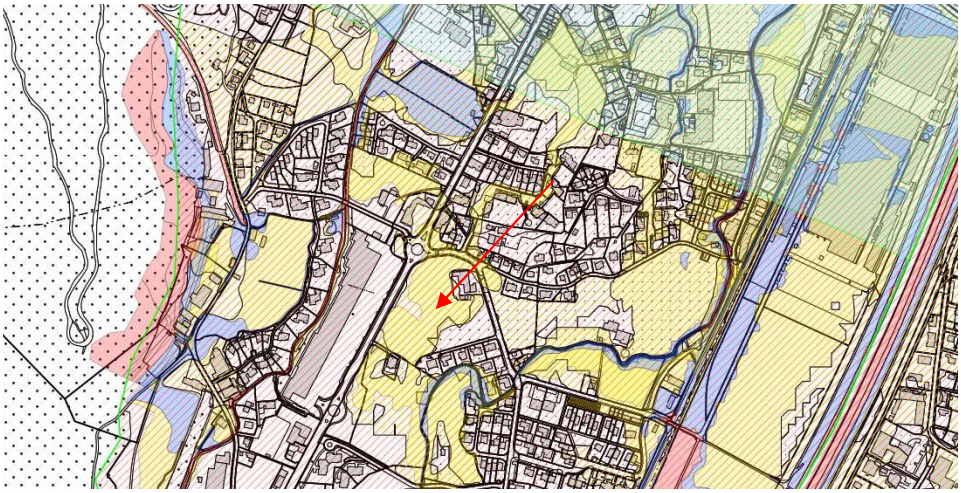
Die Gebäude werden bezüglich Baustatik so dimensioniert, geplant und ausgeführt, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Erdbebensicherheit erfüllt werden. Vor dem Baubeginn sind die entsprechenden rechnerischen statischen Nachweise in Form eines Nutzungs- und Sicherheitsplanes zu erbringen.

10.3 Lärmschutz / Lärmemissionen

Gemäss Lärmschutzgutachten des Büros dB-Akustik GmbH, 8808 Pfäffikon (Verfasser S. Stangl) vom 10. Januar 2013 werden die Emissionsgrenzwerte (Planungswerte) bezüglich Strassenlärm der Kantonsstrasse an der West-, Südwest- und Südfassade überschritten. Durch die gewählte Grundrissdisposition verfügen jedoch alle Wohnungen mit lärmexponierten Räumen und Fenstern über mindestens ein zusätzliches lärmabgewandtes Fenster, bei dem die Grenzwerte eingehalten werden und eine genügende Belüftung sichergestellt ist.

10.4 Naturgefahren

Das Grundstück KTN 95 liegt im „Gefahrenbereich gelb“ mit einer geringen Gefährdung bezüglich Hochwasser durch den Bachlauf aus dem Gebiet Eich / Büelen. Durch die Positionierung des Erdgeschosses über dem gewachsenen Terrain auf einer Höhe von ca. 441.50 m.ü.M. kann die Überbauung vor einer Überflutung geschützt werden. Die Höhe der Einfahrt zur Tiefgarage soll auf einer Kote von mind. 440.30 m.ü.M. liegen.



Karte Naturgefahren

10.5 Schutzräume

Im Dorf Näfels ist der Bedarf an Schutzplätzen durch das vorhandene Angebot abgedeckt. Für eine derart grosse Überbauung empfiehlt jedoch das Amt für Zivilschutz des Kantons Glarus den Bau von eigenen neuen Schutzräumen innerhalb der Überbauung. Die ca. 100 vorhandenen Wohnungen weisen ca. 340 Zimmer auf. Pro drei Zimmer sind zwei Schutzplätze zu erstellen, womit sich ein Bedarf von ca. 227 Schutzplätzen ergibt. Gemäss Richtprojekt können im Untergeschoss fünf Schutzräume mit je ca. 45 bis 50 Schutzplätzen (gesamthaft also ca. 230 Schutzplätze) ausgewiesen werden.

11.0 Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgung

Das Überbauungsplanareal „Feld“ ist mit allen Medien wie Wasser, Abwasser (Schmutz- und Meteorwasser), Gas, Elektrisch, Telefon, TV etc. bereits heute erschlossen.

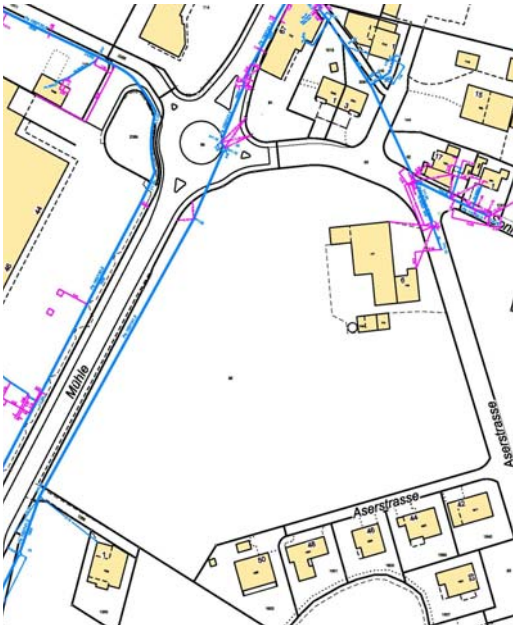
11.2 Entsorgung

Für Kehricht und Abfall ist ein zentraler Container- und Entsorgungsplatz bei der Einfahrt in die Tiefgarage geplant. Es werden genügend Container für Hauskehricht und Grünabfälle vorgesehen. Der Entsorgungsplatz liegt an der Aserstrasse und an der wöchentlich gefahrenen Route des Kehrichtfahrzeuges. Die Container können auf direktem und kurzem Weg entleert werden.

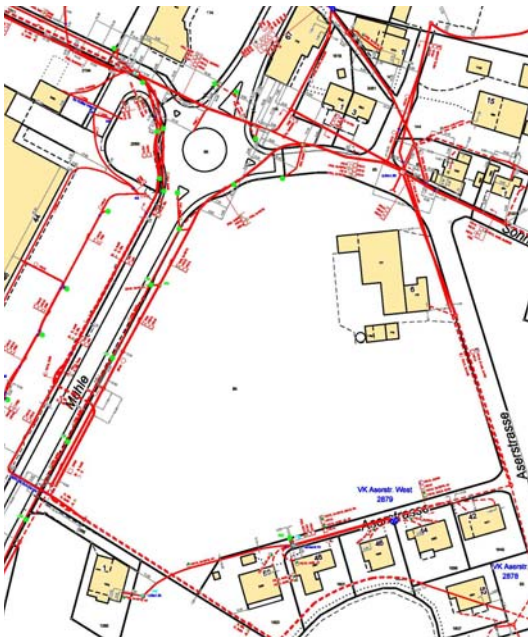
11.3 Energie

Die Neubauten sollen durch ein zeitgemässes, umweltfreundliches und sparsames Energiekonzept versorgt werden. Es werden Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche und dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Grundwasser, Gasheizung, Sonnenkollektoren etc.) und eine optimale Wärmedämmung der Gebäudehülle getroffen. Der Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung ist für die Wohnhäuser möglich. Die Versorgung durch Gas ist gewährleistet. Bei einer Pfahlfundation könnten Energiepfähle eingesetzt werden.

Das Energiekonzept strebt den Minergie-Standard für Wohnbauten an. Bezüglich der Gebäudehülle ist der Minergie-Standard zwingend auszuführen.



Werkleitungsplan Gas



Werkleitungsplan Elektrisch

11.4 Entwässerung

Das Grundstück Feld ist abwassertechnisch voll erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es sind Sammelleitungen für Schmutz- und Meteorwasser vorhanden. Diese verfügen über die notwenigen Kapazitäten und Reserven für die Überbauung Feld. Dachwasser wird mittels Dachbegrünung retentiert.

Werkleitungsplan Abwasser / Kanalisation

12.0 Hindernisfreies Bauen

12.1 Behindertengerechtes Bauen

Bei den neuen Mehrfamilienhäusern sind alle Wohngeschosse, die Kellerräume und die Einstellhalle mit Lifts stufenlos erreichbar. Korridore verfügen über ausreichende Durchgangsbreiten und genügend Bewegungsflächen. Die Richtlinien des behindertengerechten Bauens für Wohn- und Bürobauten werden in allen Bereichen eingehalten. Alle Bereiche sind hindernisfrei und stufenlos zugänglich. Die Wohnungen sind mit wenig Aufwand behindertengerecht anpassbar.

Bei den Neubauten werden folgende bauliche Vorkehrungen in Bezug auf das behindertengerechte Bauen getroffen:

- Stufenlose Gebäudezugänge vom Innenhof aus.
- Stufenlose Zugänge via Einstellhalle zu den behindertengerechten Lifts des Gebäudes.

- Schwellen von Haupteingangstüren oder in der Umgebung sind maximal 2.5 cm hoch.
- Alle Türbreiten weisen mind. 80 cm und die Korridorbreiten 120 cm auf.
- Die Breite des Vorplatzes vor den Lifts beträgt mind. 140 cm.
- In der Einstellhalle und bei den oberirdischen Besucherparkplätzen sind genügend Parkplätze für Behinderte mit einer Breite von mind. 3.50 m vorhanden.
- Die Aussenanlagen werden behindertengerecht ausgeführt.
- Zugangswege und Rampen weisen Gefälle von maximal 6 % auf.

13.0 Planungsverfahren

Der Überbauungsplan „Feld“ wurde von der Feusi + Partner AG im Auftrag der GL Nord Real Estate AG verfasst. Als Grundlage des Überbauungsplanes dient das Richtprojekt „Wohnüberbauung Feld“ von Feusi + Partner AG, Architekten Planer, Pfäffikon, sowie der Umgebungsplan von Vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich.

Das Projekt wurde an mehreren Sitzungen mit den Baubehörden der Gemeinde Glarus Nord sowie der Gestaltungskommission (GEKO) besprochen und entwickelt.

In weiteren Schritten wird ein öffentliches Mitwirkungsverfahren mit der Bevölkerung durchgeführt. Nach der Bereinigung von allfälligen Einwänden oder Projektergänzungen erfolgt die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit (Einspracheverfahren).

Der Beschluss zum Überbauungsplan erfolgt durch die zuständige Behörde der Gemeinde Glarus Nord und anschliessend die Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Glarus.

13.1 Kommunale und Kantonale Vorprüfung

Kommunale Vorprüfungsberichte:

- Mitwirkungsbericht der Gemeinde Glarus Nord vom 17. April 2013
- Prüfbericht Fachstelle Umwelt vom 24. April 2013
- Prüfbericht Fachstelle Wasser vom 12. Februar 2013
- Prüfbericht Fachstelle Abwasser vom 26. Februar 2013
- Prüfbericht Tiefbau vom 18. Februar 2013
- Stellungnahme Technische Betriebe vom 27. Februar 2013

Kantonale Vorprüfungsberichte:

- Departement Bau und Umwelt vom 28. März 2013
- Amt für Wald und Naturgefahren vom 26. Februar 2013
- Amt für Umweltschutz und Energie vom 20. Februar 2013
- GlarnerSach, Objektschutz gegen Naturereignisse vom 13. Februar 2013
- GlarnerSach, Brandschutztechnische Vorabklärung vom 12. Februar 2013

13.2 Öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung fand statt zwischen dem 31. Januar 2013 und dem 20. Februar 2013. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Mitwirkungsbegehren ein.

Die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren werden im Mitwirkungsbericht der Gemeinde Glarus Nord vom 17. April 2013 zusammengefasst.

13.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Überbauungsplanes fand statt zwischen dem 20. Juni und 22. Juli 2013. Während dieser Frist wurden sechs Einsprachen gegen das Projekt eingereicht.

14.0 Anhang 1 - Fotos Grundstück „Feld“

Vom Kreisel 1 Richtung Süden

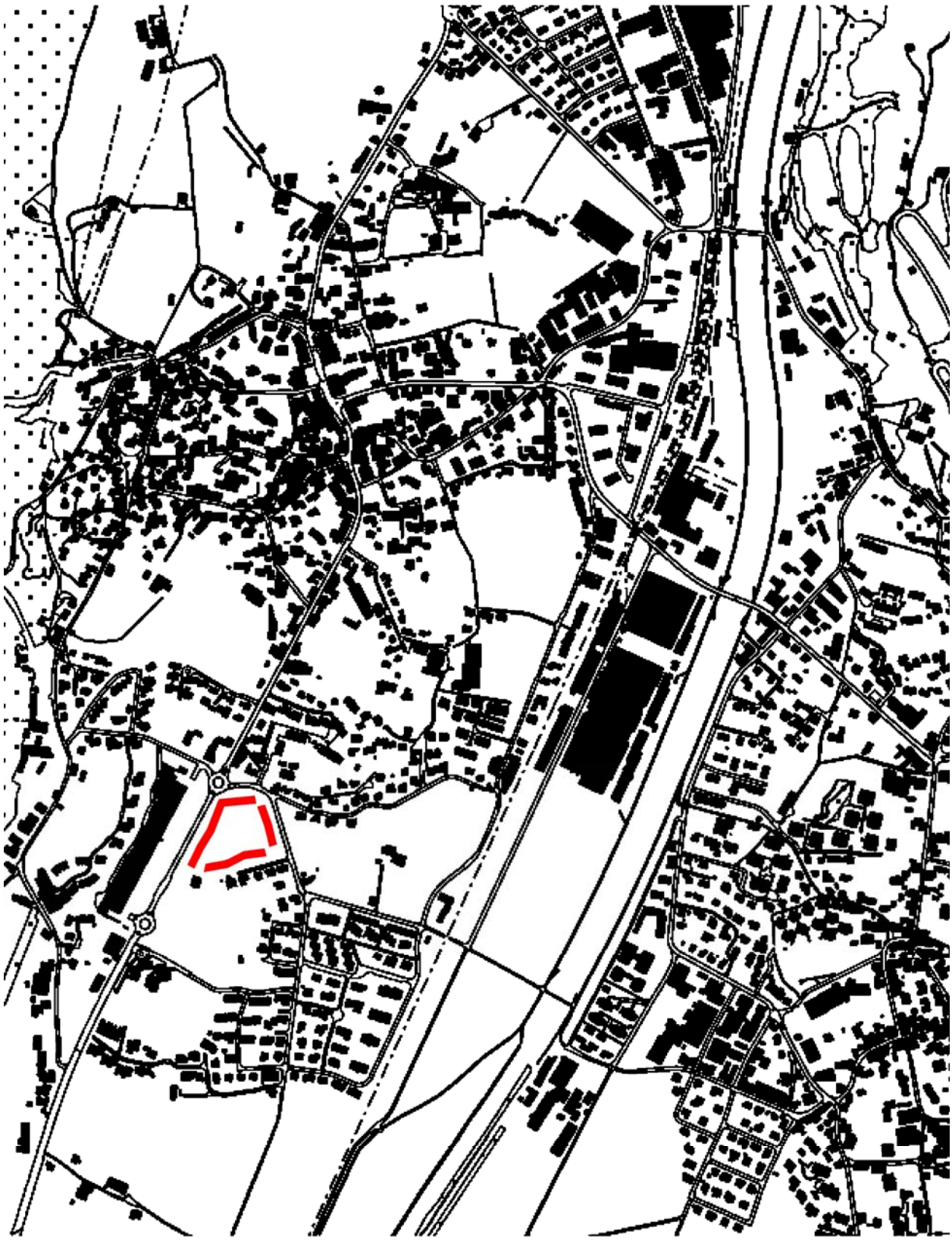
Vom Kreisel 2 Richtung Norden

Von der Kantonsstrasse Richtung Nordosten

Von der Aserstrasse Richtung Westen zum Fachmarkzentrum Krumm / Oberdorf

Vom Einfamilienhausquartier gegen Norden

15.0 Anhang 2 - Schwarzplan

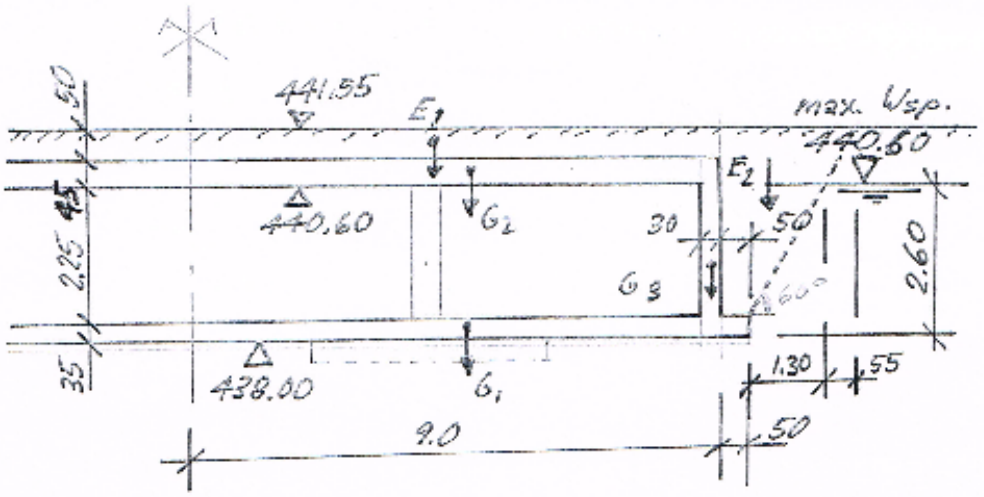


Schwarzplan Gebiet Näfels / Mollis mit der geplanten Überbauung Feld (rot coloriert)

16.0 Anhang 3 – Statische Berechnung bezüglich Auftrieb

Überbauung Feld, Näfels

Nachweis Sicherheit gegen Auftrieb



Auftrieb A = 2,60 · 9,0 · 10 = 234 KN/m'

Auflast:

G_1 = 9 · 0.35 · 25 + 0.5 · 0.35 (25 − 10) = 81.4 KN/m'

G_2 = 9 · 0.45 · 25 = 101.3 KN/m'

G_3 = 2.25 · 0.3 · 25 = 16.9 KN/m'

E_1 = 9 · 0.5 · 18 = 81.0 KN/m'

E_2 = (0.5 + 1.8) $\frac{2.25}{2}$ · (18 − 10) = 20.7 KN/m'

18 · $\frac{0.95}{2}$ · (1.8 + 2.35) = 35.5 KN/m'

Σ Auflast = 336.8 KN/m'

Nachweis gemäss SIA 260 + 267

$\gamma_{G,sup}$ Auftrieb ≤ $\gamma_{G,inf}$ · Auflast

1.05 · 234 = 246 KN/m' ≤ 0.9 · 336.8 = 303 KN/m' i.O.

Wilen, 03. Juni 2013 N. Mächler Konradsweg 24

17.0 Anhang 4 - Höhen- und Niveaupunkte

Situationsplan der zehn projektierten MFH mit den Höhenpunkten an den Gebäudeecken und den ausgemittelten Niveaupunkten

Fachbüro für die Höhenaufnahmen: Swiss Construction GmbH, Feldbachstrasse 1, 8753 Mollis