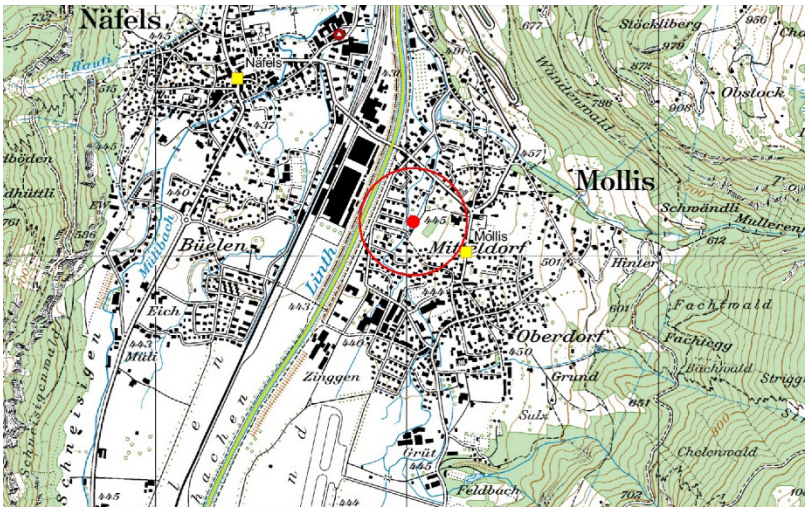
glarusnord

Überbauungsplan "Gartensiedlungen Rüteli + Inseli", Mollis

PLANUNGSBERICHT

vom 10.01.2014

Für die Grundstücke Grundbuch Mollis Parzellen Nummern 48, 51, 2405, 2406



Öffentliche Auflage vom: 29.08.2013 bis: 30.09.2013

Planergemeinschaft: Immarbonova AG, Oberrütelistrasse 19, 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass

2. Zonenplan

3. Überbauungsplanperimeter

4. Ausgangslage und Situation

5. Zielsetzungen der Planung

6. Schwarzplan

7. Projekt
   - 7.1 Verkehrserschliessung
   - 7.2 Wege
   - 7.3 Parkierung
   - 7.4 Volumensetzungen (Bauten)
   - 7.5 Architektur
   - 7.6 Ausnützung
   - 7.7 Etappierung
   - 7.8 Baugrund
   - 7.9 Energie
   - 7.10 Modell

8. Richtprojekt

9. Umgebungsplan

10. Erschliessung durch Werkleitungen

11. Lärmempfindlichkeitsstufe

12. Naturgefahren

13. Verfahren und Inkraftsetzung

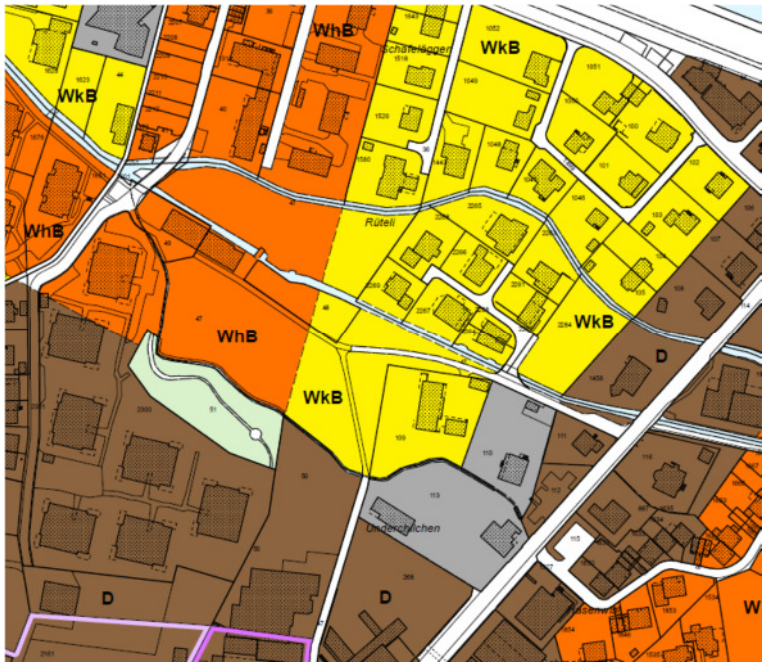
1. Anlass

Die Immarbonova AG konnte im Juni 2012 nach eineinhalb Jahren Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft Gabriel den Kaufvertrag für das Areal „Rüteli“ unterzeichnen. Im Zuge des Kaufvertrages wurden verschiedene Mutationen durchgeführt und neue Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen.

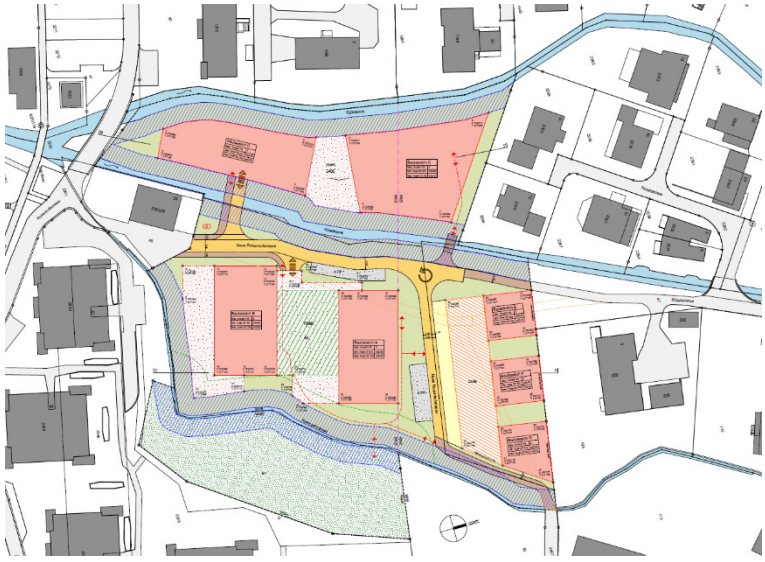
Der Situationsplan zeigt die Mutation der Parzellen 47, 48, 109, 2405, 2406 und 2407 mit deren Eigentümer. Die Parzelle 51 (Wald) konnte die Immarbonova AG zur attraktiven Aufwertung der geplanten Überbauung als Erholungswald dazu kaufen.

Die Planergemeinschaft, bestehend aus der Immarbonova AG und der Rutishauser Architektur AG, entwickelte die vorliegende Überbauung Gartensiedlungen „Rüteli und Inseli“. Es ist geplant, die Überbauung gemeinsam als Baugesellschaft zur Vermarktung und Realisation zu führen, unter Sicherstellung einer hervorragenden Architektur-, Bau- und Freiraumqualität.

2. **Zonenplan**
   Das Areal umfasst die Wohnzonen WhB und WkB und einen Wald (Rosenhofwald).



3. **Überbauungsplanperimeter**
   Der Überbauungsplanperimeter umfasst die Parzellen 48, 51, 2405 und 2406 mit einer Gesamtfläche von 12'096m^2



4. Ausgangslage und Situation

Das Areal „Rüteli“ ist geprägt von den drei Bächen, die von Süden in Richtung Norden fliessen sowie vom Ufergehölz und Baumbestand. Der Rütelibach, der Rütelikanal sowie das Kerenzerbrünneli, welches je nach Jahreszeit trocken liegt, teilen das Areal in drei Bereiche. Im Ostteil besteht das „Inseli“, im Mittelteil das „Rüteli“ und im Westteil besteht der Wald. Südlich grenzen die markanten Rosenhof-Mehrfamilienhäuser an das Areal, westlich die fünfgeschossigen Sonnmatt-Blöcke nördlich sind es verschiedene Einfamilienhäuser. Die Rosenhofstrasse und die Rütelistrasse führen als schmale Strassen und Wege durch den Mittelteil des Areals. Diese Baufelder inmitten von Mollis eignen sich ideal für eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern. Mit dem Projekt Gartensiedlungen „Rüteli + Inseli“ wird eine Baulücke in attraktiver Weise geschlossen.

5. Zielsetzungen der Planung

Am 25.09.2012 fand die Projektpräsentation der Gartensiedlungen „Rüteli + Insel“ bei der Gestaltungskommission Glarus Nord statt. Das Projekt ist in allen Teilen gut angekommen.

Die Planungsgemeinschaft hat folgende Planungsziele definiert:

- Respektvoller Umgang mit der Identität des Ortes, den tangierenden bestehenden Bauten, den Freiräumen und den Bächen.
- Die Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Bauvolumen, Massstäblichkeit, Proportionen sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine hervorragende Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen.
- Hohe Architekturqualität.
- Das Erreichen einer erhöhten Ausnützung.
- Hervorragende Freiraumqualität mit attraktiven Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Bachuferzonen.
- Nutzung des Rosenhofwaldes (Parz. 51) für Erholung, Wohlfahrt und Spiel.
- Gute Wohnqualität mit verschiedenen Grundrisstypen und Wohnungsgrössen mit grossen Aussenräumen (Sitzplätze, Terrassen).
- Alle Haupt- und Nebenbauten sollen in begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

6. Schwarzplan

Der Schwarzplan zeigt, wie gut sich die Überbauung in die bestehende Situation intergiert. Die Setzungen der neuen Baukörper fügen sich harmonisch in die Umgebung ein.

7. Projekt

7.1 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge des Areals Rüteli erfolgt über die Kanalstrasse (Kantonsstrasse) in die Rosenhofstrasse. Im Perimeterverfahren von 2005 wurde diese südliche Erschliessung des Areals durch die Gemeinde festgelegt. Die Erbengemeinschaft Gabriel musste sich mit dem Perimeterbeitrag an diesen Kosten beteiligen. Die Rosenhofstrasse führt über einen Fussweg in die Rütelistrasse, welche zur Bahnhofstrasse führt. Die Rosenhofstrasse lenkt auch weiter via Underkilchen in die Vorderdorfstrasse. Das Projekt sieht vor, die Rosenhof- sowie die Rütelistrasse, welche beide der Öffentlichkeit dienen, an den Randbereich der neuen Parzellen (infolge Mutation) zu verlegen.

7.2 Wege

Das Wegnetz für Fussgänger und Velofahrer ist geradezu ideal, um in jeder Himmelsrichtung sein Ziel zu erreichen. Bushaltestellen sind an der Kanal-, Bahnhof- und Vorderdorfstrasse und führen innert wenigen Minuten an den Bahnhof Näfels/Mollis. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist somit ideal. Schulkinder erreichen die Primar- und Oberstufenschulhäuser ohne eine einzige Hauptstrasse zu überqueren. Die arealinternen Wege für Fussgänger führen zu den Hauseingängen, über kleine Brücken oder entlang der Strassen.

7.3 Parkierung

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind für die Bewohner in zwei Tiefgaragen unterirdisch vorgesehen. Der Verkehr wird früh möglichst unter Terrain geführt. Die Tiefgarageneinfahrt für die Mehrfamilienhäuser D und C (auf dem „Inseli“) überquert kurz nach Arealbeginn mit einer Brücke den Rütelikanal und führt den Verkehr gedeckt ins Untergeschoss. Der Arealteil „Inseli“ ist somit verkehrsfrei. Die Tiefgarageneinfahrt für die Mehrfamilienhäuser A und B ist ebenfalls gedeckt und führt früh in die Sammelgarage. Die Doppelgaragen der drei Einfamilienhäuser erreicht der Bewohner über die Rosenhofstrasse. Oberirdische Parkplätze sind an den bezeichneten Standorten nur für Besucher vorgesehen. Die Veloabstellplätze sind oberirdisch jeweils bei den Hauseingängen und unterirdisch in den Tiefgaragen mit grossen Veloräumen geplant.

Berechnung Parkplätze Richtprojekt:

Geplante BGF MFH A – D	4‘460 m^2	
1PP pro 100m^2/BGF	45 PP	Pflichtparkplätze Bewohner
10% Besucherparkplätze	5 PP	Pflichtparkplätze Besucher
Geplante PP Tiefgarage MFH A + B	37 PP	Bewohner-PP
Geplante PP Tiefgarage MFH C+D	27 PP	Bewohner-PP
Geplante Besucherparkplätze MFH A – D	8 PP	Besucher-PP

EFH E, F, G pro EFH 2 Pflichtparkplätze und 1 Besucherparkplatz wie geplant im Richtprojekt.

Das Richtprojekt hat die Anforderungen für Pflichtparkplätze nach SN 640 281 erfüllt.

7.4 Volumensetzungen (Bauten)
Auf dem Areal sind vier Mehrfamilienhäuser und drei Einfamilienhäuser geplant. Die Volumensetzungen der beiden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser A und B erfolgten im mittleren Arealteil „Rüteli" hauptsächlich südorientiert. Auf dem schmaleren Arealteil „Inseli" sind ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (MFH D) sowie ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (MFH C) geplant. Hier entsteht durch eine differenzierte Volumensetzung und durch eine geschickte Verschiebung der einzelnen Wohnungen eine begründete Kleinmassstäblichkeit mit Süd- und Westorientierung resp. mit Süd- und Ostorientierung. Die drei Einfamilienhäuser lehnen sich mit ihren Volumen an die bestehenden Wohngebiete nördlich des Areals an, welche ebenfalls mit Einfamilienhäusern überbaut sind. Bewusst wurde das MFH C nur zweigeschossig geplant, um den Übergang zu den dahinterliegenden Einfamilienhäusern sanft zu gestalten.

7.5 Architektur
Das architektonische Gesamtbild des Richtprojektes ist trotz verschiedenen Bauhöhen, differenzierter Volumensprache und wechselnder Stellung der Bauten im Ausdruck einheitlich. Zur Einheit führt insbesondere die Wiederholung der Fenster- und Balkongrössen, aber auch ein abgestimmtes Farbkonzept. Die Balkonbrüstungen werden zum prägenden Element in der Fassadensprache. Die gute Gliederung der Hauptfassaden unterbrechen die Länge der Baukörper. Das Farbkonzept soll einheitlich sein, weisse Baukörper, schlicht und elegant mit einer gewissen Zeitlosigkeit, getragen durch eine herausragende Umgebungsgestaltung, die formschöne Strassen- und Wegführung sowie durch die attraktiven Uferbereiche und Bäche. Die begrünten Flachdächer wiederholen das horizontale Grün der Wiesen. Der Projektname „Gartensiedlungen" ist begründet.

7.6 Ausnützung
Die Mehrfamilienhäuser MFH A und MFH B beinhalten je 12 Wohnungen in verschiedenen Grössen von 2.5 Zimmer bis 5.5 Zimmer, insgesamt 24 Mietwohnungen. Das Mehrfamilienhaus MFH C beinhaltet 6 Eigentumswohnungen, im MFH D sind 8 Eigentumswohnungen geplant. Total entstehen 14 Eigentumswohnungen als 3.5 Zimmer bis 4.5 Zimmer Wohnungen. Somit umfassen die Gartensiedlungen „Rüteli + Inseli" insgesamt 38 behindertengerechte Wohnungen und 3 Einfamilienhäuser.

Trotz erhöhter Ausnützungsziffer von 0.5 ((WkB) und 0.6 (WhB) sind die Freiräume zwischen den Bauten und die Ausrichtungen der einzelnen Wohnungen sehr gut.

Anrechenbare Grundstücksfläche WkB	3'539 m^2
Anrechenbare Grundstücksfläche WhB	5'591 m^2
Max. BGF WkB = 3'539 m2 x AZ 0.5	1'769 m^2
Max. BGF WhB = 5'591 m2 x AZ 0.6	3'354 m^2
Total max. BGF	5'123 m^2
Geplante BGF nach Richtprojekt	5'048 m^2

Die max. Ausnützung wurde beim Richtprojekt eingehalten. Die Abzüge für die Gewässer- und Erschliessungsflächen sind bei der Berechnung berücksichtigt.

7.7 Etappierung
Das Areal kann in verschiedenen Etappen ausgeführt werden:
Etappe 1: MFH A + MFH B mit Tiefgarage sowie Strassen und Wegumlegungen
Etappe 2: MFH C + MFH D mit Tiefgarage
Etappe 3: Einfamilienhäuser

7.8 Baugrund
Im mittleren Arealteil wurden mehrere Sondiergrabungen durchgeführt und durch das Ingenieurbüro Dr. Von Moos aus Zürich untersucht. Auch werden wöchentlich Wasserstandsmessungen durchgeführt. Auf Grund der Messresultate und der Untersuchungen wurden die Erdgeschosshöhen aller Bauten angehoben, um den Grundwasserdurchfluss zu gewährleisten und die Hochwasserkoten nach Empfehlung der Fachstelle Naturgefahren zu berücksichtigen.

7.9 Energie
Es wird angestrebt, die Bauten im Minergie-Standard auszuführen. Eine erhöhte Wärmedämmung der Gebäudehüllen, die Solaranlagen sowie die Wärmepumpen-Heizsysteme mit Komfortlüftung führen zum beliebten Label.

7.10 Modell
Das Gipsmodell zeigt, wie gut sich die Bauvolumen in die bestehende Situation integrieren.

8. Richtprojekt

Grundrisse Erdgeschoss
Grundrisse Untergeschoss mit Tiefgaragen
Fassadenpläne
Quer- und Längsschnitte
Schwarzplan

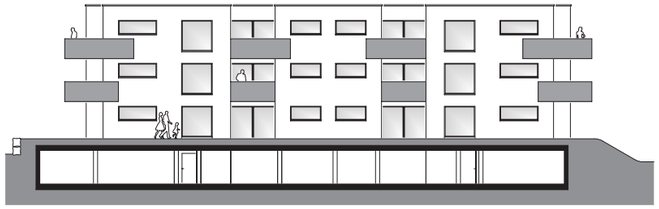
Richtprojekt zum Überbauungsplan
GRUNDRISSE ERDGESCHOSS
Neubau Gartensiedlungen "Rüteli+Inseli", 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis
10.01.2014 / Plan Nr. 11.140 - 92 / 1 : 500

RUTISHAUSER

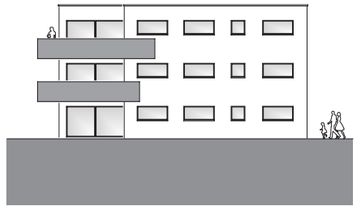
Richtprojekt zum Überbauungsplan
GRUNDRISSE UNTERGESCHOSSE MIT TIEFGARAGEN
Neubau Gartensiedlungen "Rüteli+Inseli", 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis
10.01.2014 / Plan Nr. 11.140 - 93 / 1 : 500

RUTISHAUSER

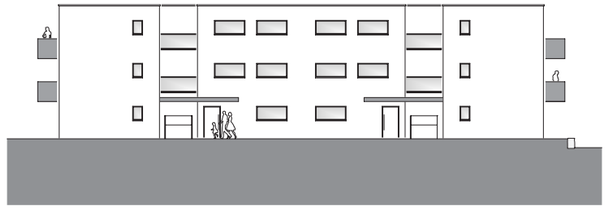
Richtprojekt zum Überbauungsplan
FASSADEN
Neubau Gartensiedlungen "Rüteli+Inseli", 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis
10.01.2014 / Plan Nr. 11.140 - 94 / 1 : 400



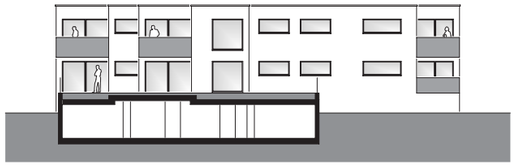
MFH A/B Ansicht Süd



MFH A/B Ansicht Ost

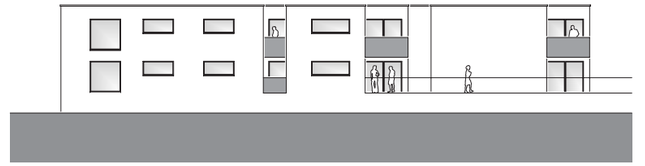


MFH A/B Ansicht Nord

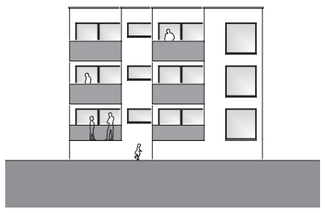


MFH C Ansicht Süd

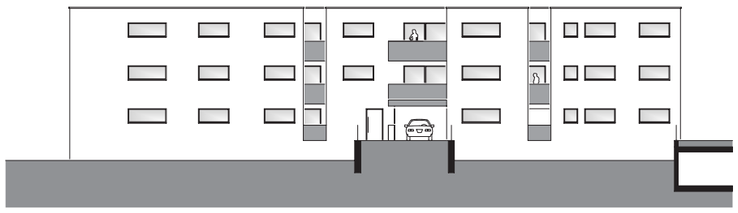
MFH C Ansicht Ost



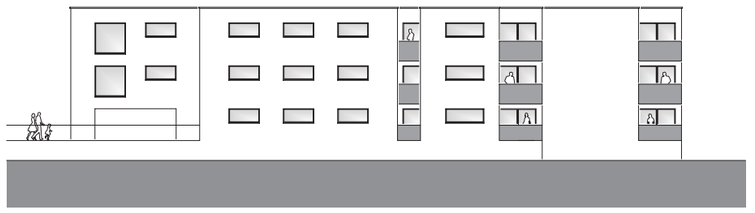
MFH C Ansicht West



MFH D Ansicht Süd

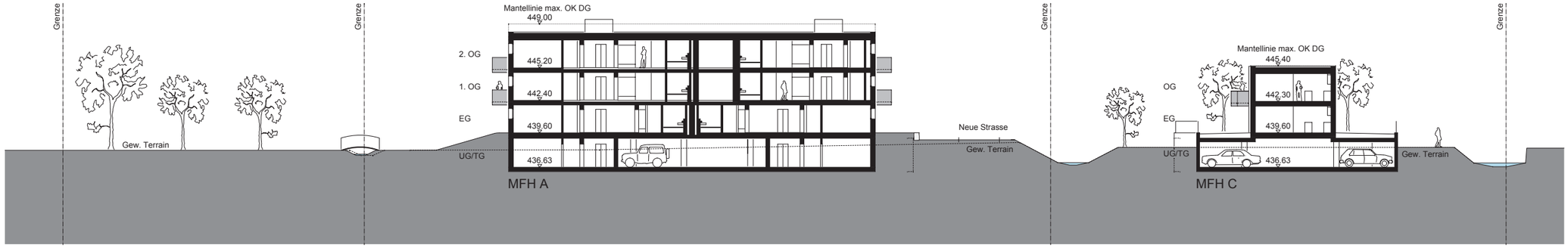


MFH D Ansicht Ost

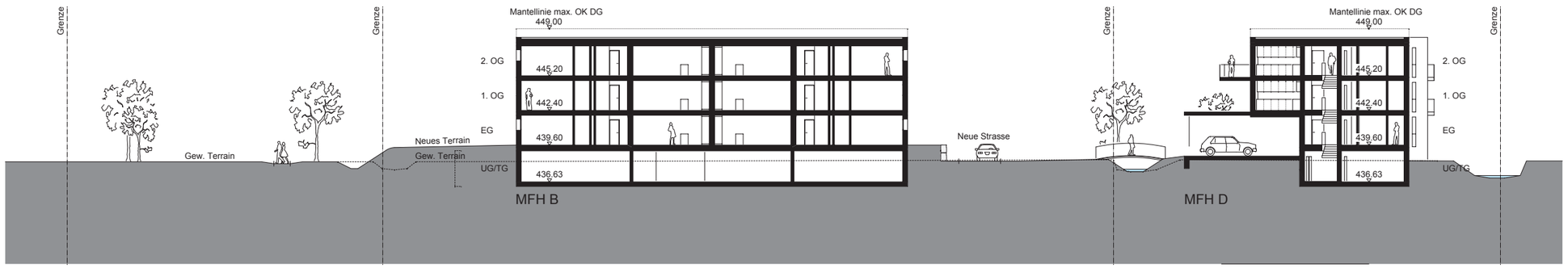


MFH D Ansicht West

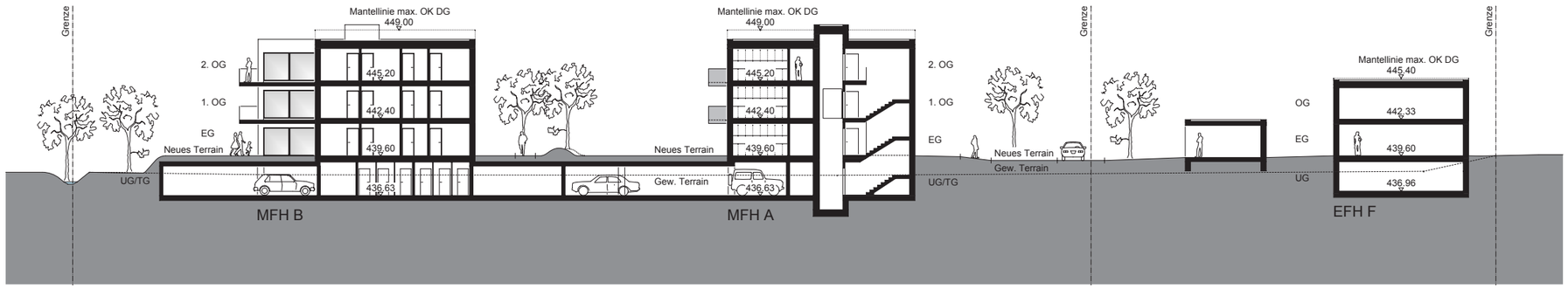
Richtprojekt zum Überbauungsplan
QUER- UND LÄNGSSCHNITTE
Neubau Gartensiedlungen "Rüteli+Inseli", 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis
10.01.2014 / Plan Nr. 11.140 - 95 / 1 : 400



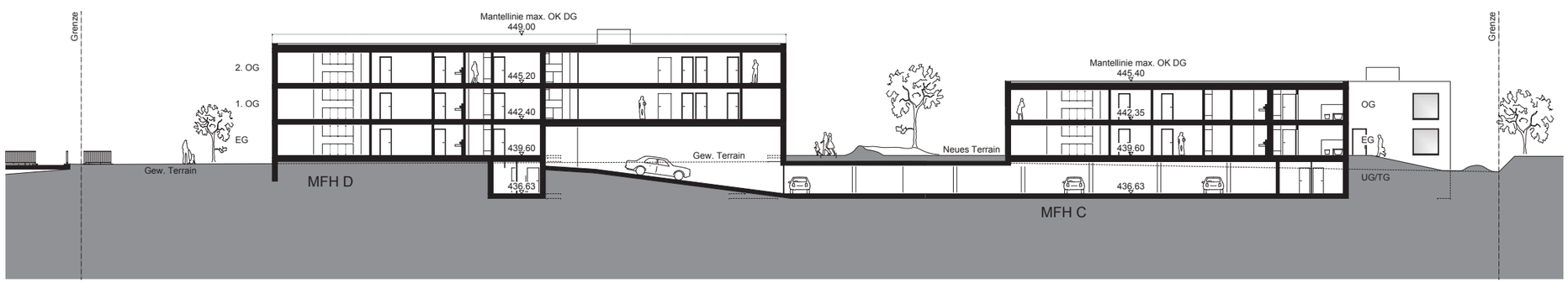
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D

RUTISHAUSER

Richtprojekt zum Überbauungsplan
SCHWARZPLAN
Neubau Gartensiedlungen "Rüteli+Inseli", 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis
10.01.2014 / Plan Nr. 11.140 - 96 / 1 : 1000

RUTISHAUSER

9. Umgebungsplan

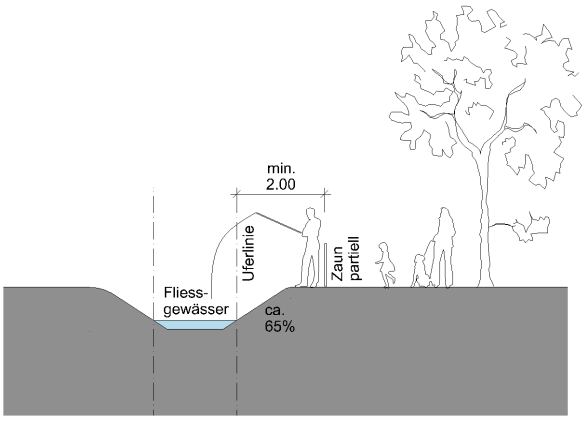
Die Umgebungsgestaltung war geprägt durch die drei Bäche, die geplanten Bachaufweitungen, die neuen Strassen- und Wegführungen sowie durch die Erdgeschosshöhen und Setzung der Neubauten.

Der ausführliche Umgebungsplan mit detailliertem Bepflanzungskonzept beschreibt die Gestaltungsabsichten und die angestrebte Aussenräumqualität in eindrücklicher Weise. Der stets gute Dialog innerhalb der Planergemeinschaft zwischen Landschaftsarchitekt und Architekt vereinte die Bauten und die Umgebung zu einem Ensemble mit hoher Projekt- und Freiraumqualität. Die „Gartensiedlungen" sind entstanden.

Seit dem 1. Juni 2011 ist die neue Gewässerschutzverordnung in Kraft. Im Rahmen des Überbauungsplanes ist der Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) festzulegen. Nach Art. 41a Abs. Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Das Überbauungsplangebiet „Rüteli + Inseli" liegt im dicht überbauten Gebiet, weshalb eine Verringerung der Gewässerraumvorgaben von Art. 41a Abs. 2 GSchV möglich ist. Die kommunalen und kantonalen Amtsstellen haben den reduzierten Gewässerraum im Mitwirkungsverfahren gutgeheissen. Der Gewässerraum gewährleistet die ökologische Funktion und dient dem Hochwasserschutz. Im Gewässerraum sind jedoch nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen (Wege und Strassen) erlaubt.

Im Gewässerraum sind keine neuen gemauerten oder künstlich stabilisierten Steilufer zulässig. Eine natürliche Böschungsgestaltung ohne Wuhrungen ist im Gewässerraum zwingend (im Schnitt ca. 65% Böschungsneigung).

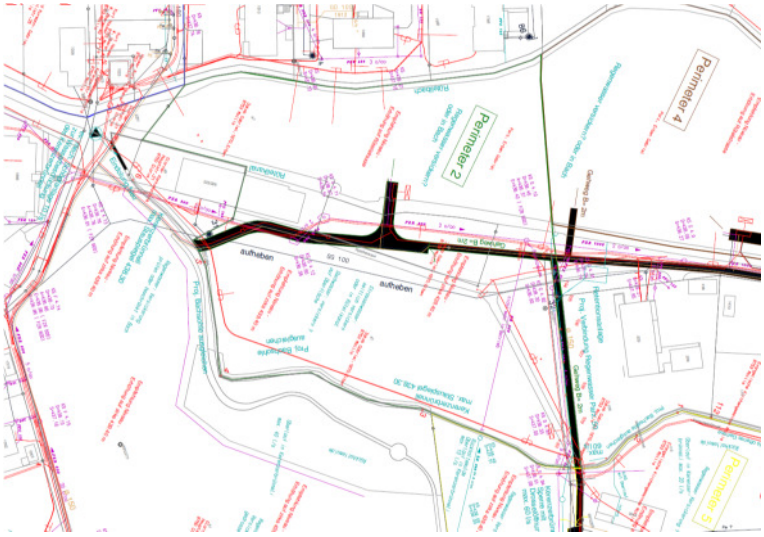
Im Uferbereich sind partiell Zäune im Interesse der Sicherheit möglich. Diese sind mindestens 2.00m ab Uferlinie zu stellen.



Der Umgebungsplan Nr. 11.140/91 vom 10.01.2014 ist richtungsweisender Bestandteil des Überbauungsplanes

10. Erschliessung durch Werkleitungen

Das Areal ist auf Grund des Perimeterverfahrens von 2005 und der zum Teil neu erstellten Werkleitungen hervorragend dimensioniert und erschlossen .



Im Zuge der Baueingabe wird die Siedlungsentwässerung für Schmutzwasser und des nicht verschmutzten Abwassers im Trennsystem ausführlich geplant und eingereicht. Das unverschmutzte Abwasser wird zur Versickerung oder in einen Vorfluter geführt. Nach Bedarf werden Retentionsvolumen auf den Flachdächern geschaffen.

11. Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Parzellen des Überbauungsplanperimeters sind gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt. Durch die Lage der Überbauung sind keine speziellen Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

12. Naturgefahren

Aus der kantonalen Gefahrenkarte ist ersichtlich, dass das Überbauungsplangebiet beim HQ100 mit schwacher Intensität durch Hochwasser betroffen ist (im Bereich 50cm). Die Erdgeschosshöhen der Bauten liegen mit 439.60 M.ü.M. auf empfohlener Höhe nach Fachstelle für Naturgefahren.

13. Verfahren und Inkraftsetzung

Dieser Planungsbericht dient der Orientierung für die kantonalen und kommunalen Behörden. Er dient zur Beurteilung der angestrebten Projektqualität mit Hilfe des beiliegenden Richtprojektes. Der Planungsbericht hat keine Verbindlichkeit.

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch die Gemeinde Glarus Nord sowie durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft.