



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das
Gemeindeparlament Glarus Nord

Datum 29. Januar 2014
Reg.Nr.
Abteilung Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK)
Person Ann-Kristin Peterson
E-Mail akp@up-to-date.ch
Direkt

Kommissionsbericht zum Geschäft „Überbauungsplan Feld, Näfels“

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 9. Januar 2014 hat die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission über das Geschäft "Überbauungsplan Feld, Näfels" beraten.

An der Sitzung nahmen teil:

Präsidentin: Ann-Kristin Peterson, Niederurnen

Mitglieder: Daniel Landolt, Näfels
Kurt Krieg, Niederurnen
Max Eberle, Näfels
Fridolin Dürst, Obstalden
Christoph Zwicky, Obstalden
Stv. Martin Landolt, Näfels
Alfred Hefti, Mollis, entschuldigt

Protokoll: Urs Spälti, Fachstellenleiter Umwelt und Verkehr

Gäste: Hans Leuzinger, Gemeinderat und Ressortleiter
Jacqueline Thommen, Bereichsleiterin Bau und Umwelt

Für die Beratung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Überbauungsplan Feld, Näfels, bestehend aus
 - Sonderbauvorschriften vom 10. Juni 2013
 - Überbauungsplan 1:1500 vom 10. Juni 2013
- Nebenakten
 - Erläuterungsbericht zum Überbauungsplan vom 10. Juni 2013
 - Umgebungsplan 1:1500 vom 10. Juni 2013
 - Lärmschutznachweis vom 10. Juni 2013
 - Baugrunduntersuchung / Hydrogeologie vom 10. Juni 2013
 - Richtprojekt 1:500 / 1:200 vom 10. Juni 2013



1. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 25. November 2012 wurde eine Änderung im Nutzungsplan „Im Feld / Tschachen“ genehmigt. Von der Landwirtschaftszone wurde die Parzelle KTN 95 in die Bauzone W2b neu eingezont und ein flächengleiches Gebiet von 16'360 m² im Gebiet Tschachen (KTN 61) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Im gleichen Beschluss wurde auch die Pflicht zur Erarbeitung eines Überbauungsplanes festgelegt. In den Gemeindeversammlungsunterlagen wurden 3 Varianten, alle mit Mehrfamilienhäusern in einer Gebäudehöhe von 7 Meter, vorgestellt.

Beim ÜP Feld werden alle Auflagen und Bedingungen gemäss der Bauordnung (BO) Näfels eingehalten. Die BO Näfels lässt alle diese Abweichungen zu. Das verdichtete Bauen ist erwünscht und das öffentliche Baurecht wird eingehalten. Die Anordnung und Gestaltung der Volumen war ein längerer Prozess in Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission. Da kann man durchaus geteilter Meinung sein, insbesondere wenn die Ausgangslage anspruchsvoll ist; die lärmige Kantonsstrasse, der langgestreckte Fachmarkt Krumm mit den offenen Parkplätzen, die Silhouette mit den Bergen sowie gegen Norden und Osten eine unterschiedliche Gebäudestruktur.

Nach anfänglichen Vorprojekten mit einzelnen Hochhäusern und evtl. Lärmschutzwällen hat man sich auf das Thema "Randbebauung" konzentriert. Dadurch kann der Lärm für die dahinterliegenden Gebäude aufgefangen werden, ohne dass hässliche Lärmschutzwände oder Erdwälle erstellt werden müssen. Eine Randbebauung ist auch ein adäquates Gegenüber dem Fachmarkt Krumm und erlaubt einen begrünten, verkehrsfreien Innenhof von ca. 6'800 m². Die Betonung der Ecke beim Kreisel soll die spezielle Lage verdeutlichen und der Randbebauung an diesem Ort Gewicht verleihen. Alle Bewohner-Parkplätze (ca. 130) und ein Teil der Besucher P-Plätze (ca. 5) sind in einer Tiefgarage angeordnet. Eine Tiefgarageneinfahrt ab der Kantonsstrasse ist nicht bewilligungsfähig, weil es den Verkehr noch mehr behindern würde.

2. Eintretensdebatte

Es wird ein Antrag auf Rückweisung gestellt.

Begründungen:

- Keine Stadt, kein Monsterprojekt in Bezug auf Gebäudehöhen und -Längen; Statt 2 bis 3 Geschosse, neu 3 bis 5 Geschosse. Statt 7 Meter hoch, neu bis 17 Meter hohe Gebäude. Die Gebäudekörper sind sehr lang im Verhältnis zu den vorgestellten Varianten in den GV-Unterlagen
- Zu wenig Aussenparkplätze
- Es wurden keine Gespräche mit der Nachbarschaft geführt
- Verkehrsproblematik
- Ungutes Gefühl, weil der vorliegende Gestaltungsvorschlag völlig anders ist als beim Umzonungsvorschlag an die Gemeindeversammlung vom November 2011
- Ob die Gestaltung besser oder schlechter ist als bei Regelbauweise, ist sehr fragwürdig (das Projekt "ähnelte einem Gefängnis")

Die Gegenargumente:

- Das Projekt ist Bauordnungskonform, so auch die Anzahl Aussenparkplätze (VSS-Norm 640 281)
- Es ist nicht Aufgabe der BRVK "Schönheit" zu beurteilen
- Die Bürger wollen, dass gebaut werden kann

Beschluss der BRVK: Die Kommission beschliesst mit 4 Ja-Stimmen, 2 Rückweisungen und 1 Enthaltung das Eintreten auf das Geschäft.



3. Detailberatung

Sonderbauvorschriften

Art. 5, Zweck (Seite 4)

1. Abs., letzter Satz: Die Bezeichnung "Normalbauweise" ist nicht korrekt. Der korrekte Begriff heisst „Regelbauweise“. Der Begriff wird ersetzt.

8. Punkt: Ein Mitglied stellt den Antrag "Gasheizung" zu streichen.

Begründung: Im diesem Punkt geht es wortwörtlich um „Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme“. Gasheizungen sind nicht umweltfreundlich, wegen des CO₂- Ausstosses. Ausserdem ist der Energieträger Gas endlich. Mit andern Worten: Gas ist kein umweltfreundliches Heizsystem.

Wenn Beispiele erwähnt werden, dann könnten diese mit Wärmeverbund ergänzt werden.

Gegenargumente: Die Massnahmen können nicht vorgeschrieben werden und es ist gelegentlich nur ein Beispiel.

Beschluss der BRVK: Mit knapper Mehrheit - 3 Ja (mit Stimme der Präsidentin) / 3 Nein / 1 Enthaltung - wird beschlossen, dass Wort "Gasheizung" zu streichen.

I. Antrag der Kommission: Das Wort "Gasheizung" Art. 5, 8. Punkt, soll gestrichen werden.

Art. 10 Gebäudehöhen, Geschosszahl (Seite 6):

Zu 1.: Es wird ein Antrag gestellt, dass im Baubereich A1 die Maximale Anzahl Vollgeschosse auf 4 beschränkt werden soll.

Begründung: Der Kopfbau würde dadurch weniger mächtig.

Konsequenzen: Rechtsmittel könnten vom Käufer ergriffen werden

Beschluss der BRVK: Der Antrag wird mit folgendem Resultat abgelehnt: 2 Ja / 4 Nein / 1 Enthaltung

Art. 13 Energiestandard

Zu 1.: "Gasheizung" soll ebenfalls gestrichen werden, in Übereinstimmung zu Art. (... "umweltfreundliche Heizsysteme, z.B. Gasheizung..." usw.)

II. Antrag der Kommission: "Gasheizung" soll in Art. 13, Punkt 1., gestrichen werden.

Art. 14 Erschliessung

Zu 4.: Die Etappierung wird geändert, wie im Antrag 3. vom GR, d.h. sämtliche Infrastrukturanlagen (Tiefgarage, Kinderspiel- und Erholungsflächen) sind in der ersten Etappe zu realisieren.

III. Antrag der Kommission: Die Etappierung in Art. 14, Punkt 4 soll wie im 3. Antrag des Gemeinderates geändert werden.

Art. 15 Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

Zu 1.: Eine Verdoppelung der oberirdischen P-Plätze wurde diskutiert. Da die Anzahl normgerecht ist (VSS-Norm SN 640 281) wird kein Antrag gestellt.



Anträge der BRVK:

Die BRVK beantragt dem Gemeindeparlament

1. Dem 1. Antrag des Gemeinderates sei mit folgenden Anpassungen in den **Sonderbauvorschriften** (SBV), zuzustimmen:
 - I Art. 5, 8. Punkt (S. 4): Das Beispiel "Gasheizung" soll gestrichen werden.
 - II Art. 13, 1. (S. 7): Das Beispiel "Gasheizung" soll hier ebenfalls gestrichen werden, in Übereinstimmung zu Art. 5 (umweltfreundliche Heizsysteme)
 - III Art. 14, 4. (S. 8) bzgl. der Etappierung soll wie im 3. Antrag vom GR geändert werden, d.h. sämtliche Infrastrukturanlagen (Tiefgarage, Kinderspiel- und Erholungsflächen) sind in der ersten Etappe zu realisieren.
2. Im Antrag des Gemeinderates sollen in "2. Inhalte im "Überbauungsplan" auf Seite 1, im 1. Abschnitt die Anzahl der Parkplätze nach den Sonderbauvorschriften (Art. 15) abgeglichen werden, d.h. bei einer maximalen Ausnutzung sind es 131 P-Plätze für Bewohner und 14 P-Plätze für Besucher.
3. Den 2. Antrag des Gemeinderates zur Kenntnis zu nehmen (einstimmig)
4. Dem 3. Antrag des Gemeinderates zuzustimmen (einstimmig)
5. Den 4. Antrag des Gemeinderates zur Kenntnis zu nehmen (mit 5 Ja und 2 Enthaltungen).

Freundliche Grüsse

Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission

Ann-Kristin Peterson
Kommissionspräsidentin

Kopie an: Parlamentssekretariat