



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das
Gemeindeparlament Glarus Nord

Datum 25. Februar 2014
Reg.Nr.
Abteilung Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK)
Person Ann-Kristin Peterson
E-Mail akp@up-to-date.ch
Direkt

Kommissionsbericht zum Geschäft "Genehmigung Überbauungsplan Wohnpark Schönegg, Näfels"

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 6. Februar 2014 hat die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission über das Geschäft "Genehmigung Überbauungsplan Wohnpark Schönegg, Näfels" beraten.

An der Sitzung nahmen teil:

Präsidentin: Ann-Kristin Peterson, Niederurnen

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

Protokoll: Urs Spälti, Fachstellenleiter Umwelt und Verkehr

Gäste: Jacqueline Thommen, Bereichsleiterin Bau und Umwelt

Für die Beratung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg", Näfels, bestehend aus
 - Sonderbauvorschriften vom 01.07.2013, rev. am 24.12.2013
 - Überbauungsplan 1 : 500 vom 01.07.2013, rev. am 24.12.2013
- Nebenakten
 - Planungsbericht zum Überbauungsplan (Richtprojekt im Anhang) vom 01.07.2013, revidiert am 24.12.2013
 - Umgebungsplan 1 : 500 01.07.2013, rev. am 24.12.2013
 - Lärmschutznachweis vom 14.05.2013
 - Hydrologisch-Geotechnische Prognose (Sondierkonzept in der Beilage) vom 17.05.2013



1. Ausgangslage

Der vorliegende Überbauungsplan (ÜP) "Wohnpark Schönegg" umfasst die Parzelle Nr. 815 mit einer Fläche von 11'268 m² und liegt zwischen der Kantonsstrasse (Unterdorf), Mühlebach und Autschachen in Näfels. Hier sollen insgesamt 7 Gebäude entstehen; 6 davon sind Mehrfamilienhäuser und 1 Gebäude soll eine Kombination von Wohnen und Gewerbe werden. Der grössere Teil des Gebietes liegt in der Wohnzone W2b und ein kleinerer Teil entlang der Kantonsstrasse in der Wohn- und Gewerbezone (WG).

Grundlage für den vorliegenden Überbauungsplan bildet der Masterplan Schönegg, welcher über das gesamte mit einer Überbauungsplanpflicht belegte Gebiet ausgearbeitet wurde. Der "Wohnpark Schönegg" bildet das erste Teilgebiet des Masterplanes.

2. Eintretensdebatte

Das Eintreten wurde einstimmig beschlossen.

3. Detailberatung

Die Mehrfamilienhäuser - oder Baubereiche wie sie in der Sonderbauvorschriften genannt werden - werden insgesamt ca. 45 bis 50 Wohnungen und im Wohn- und Gewerbehaus 2 bis 6 Gewerbeteile sowie 7 bis 11 Wohnungen beinhalten. Die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) nach Regelbauweise in Zone W2b ist 0.45 und für die Zone WG 0.80. Mit dem ÜP können die AZ auf 0.80 bzw. 1.20 erhöht werden. Dies wird insbesondere durch die verdichtete Bauweise erreicht mit je 3 bis 4 Vollgeschosse plus je 1 Attikageschoss. Damit wird eine Bauhöhe von zwischen ca. 12 und 15 Meter erreicht. Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lift, Kamine, Sonnenkollektoren) sind dabei nicht berücksichtigt.

Der Wohn- und Gewerbebau längs der Unterdorfstrasse bildet einen Lärmschutzriegel gegen die Kantonsstrasse. Durch die Lage der Gebäude sind keine Lärmschutzmassnahmen ausserhalb der Gebäude notwendig.

Die Zonenvorschriften sind eingehalten. Als Auflage hat die Gemeinde die Erstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung von der Autschachenstrasse zum Altersheim Letz gemacht.

Für das ganze Gebiet sind knapp 100 P-Plätze eingeplant. Diese befinden sich hauptsächlich unterirdisch in zwei Tiefgaragen. Nur für Besucher (in der Nähe vom Baubereich A2) und für das Gewerbe (vor diesem Baubereich D) sollen oberirdisch P-Plätze entstehen. Bei der definitiven Berechnung der Anzahl P-Plätze muss der VSS-Norm VN 640 281 und die kantonale Bauverordnung (Art. 71) eingehalten werden. Die Haupterschliessung erfolgt über Autschachen (Tiefgarage und Aussenparkplätze). Es liegt noch kein gesamtes Verkehrskonzept für die Gemeinde vor. Ein Gesamtverkehrskonzept ist in Arbeit im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung.

Das Areal ist verkehrsfrei und sieht 2 Spielplätze vor.

Zu den Sonderbauvorschriften

Art. 4.1.1 (Seite 3)

Ein Mitglied ist der Meinung, dass die Beschreibung der Baubereiche unklar ist - sind es 3 bzw. 4 Vollgeschosse inklusive oder exklusive Attikageschosse? Die Vorlage wird vom GR angepasst, damit ersichtlich ist, dass es jeweils 3 oder 4 Geschosse sind plus 1 Attikageschoss.

Einige Kommissionsmitglieder finden die kompakte Bauweise, insbesondere die Höhe, problematisch und hinterfragen ob dies wirklich eine Verbesserung zur Regelbauweise ist.

Es werden diesbezüglich 2 Anträge gestellt:

Antrag 1: Alle Hauptbauten sollen um ein Geschoss reduziert werden mit der Begründung, dass es dadurch weniger massig wirkt und besser in die Umgebung eingliedert wird.

Antrag 2: Haus A2 soll ein Geschoss tiefer sein, mit der Begründung, dass die Eingliederung so besser ist gegenüber den naheliegenden Gebieten im Quartier, welche ziemlich kleine Wohneinheiten aufweisen (kleiner Bonus).



Als Gegenargument wird erwähnt, dass sich ein solcher Entscheid in private Angelegenheiten einmischt und dass die Gestaltungskommission die Einordnung als gut beurteilt hat. (Die Gestaltungskommission ist eine Kommission des Gemeinderates). Weiter kann mit einer dichteren Bebauung der Druck auf landwirtschaftliche Flächen abgeschwächt werden. Ein Stockwerk weniger bei allen 7 Gebäuden bedeutet eine Reduktion von ca. 25%, was wiederum wirtschaftliche Konsequenzen hat.

Der Antrag 1 wird zu Gunsten des Antrags 2 zurückgezogen mit dem Zusatz, dass die Kommission Bedenken hat bezüglich der Bauhöhen.

Beschluss BRVK zum Antrag 2: Mit 3 Ja (inkl. Präsidentin) und 3 Nein wird der Antrag 2 angenommen.

Antrag der Kommission: In den Sonderbauschriften 4.1.1 auf Seite 3, soll im Baubereich A das **Haus A2** ein Geschoss tiefer sein, d.h. **neu 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss** (statt 3 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss).

Die Anträge des Gemeinderates werden wie folgt unterstützt:

1. Antrag mit der Änderung der BRVK wird mehrheitlich unterstützt mit 3 Ja und 2 Nein-Stimmen.
2. Antrag wird einstimmig zur Kenntnis genommen.
3. Antrag wird einstimmig unterstützt.
4. Antrag wird grossmehrheitlich zur Kenntnis genommen mit 4 Ja und 1 Enthaltung.

Anträge der BRVK

Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission unterstützt mehrheitlich oder einstimmig die gestellten Anträge des Gemeinderates und beantragt dem Gemeindeparlament

1. Der Überbauungsplan "Wohnpark Schöneegg" Näfels vom 01. Juli 2013, revidiert am 24. Dezember 2013, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1 : 500, sei gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels mit dem gestellten Antrag I der BRVK zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zum Erlass vorzulegen
 - **Antrag I der Kommission:** In den Sonderbauschriften und im Überbauungsplan soll das Haus A2 um ein Geschoss reduziert werden, d.h. neu sind es 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss.
2. Der Planungsbericht zum Überbauungsplan (Richtprojekt im Anhang) vom 01. Juli 2013, rev. am 24. Dezember 2013, der Lärmschutznachweis vom 14. Mai 2013, die Hydrologisch-Geotechnische Prognose (Sondierkonzept in der Beilage) vom 17. Mai 2013 sowie der Umgebungsplan 1 : 500 vom 01. Juli 2013, rev. 24. Dezember 2013, seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet Schöneegg dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe zu beteiligen.
4. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über die Einsprachen entscheiden wird.

Freundliche Grüsse

Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission

Ann-Kristin Peterson
Kommissionspräsidentin

Kopie an: Parlamentssekretariat