



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament  
Glarus Nord

Datum 28. August 2015  
Reg.Nr. 04.05.02 / CMI 2013-510  
Abteilung Gemeinderat  
Person Andrea Antonietti  
E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch  
Direkt 058 611 70 11

**Antrag an das Gemeindeparlament i.S. Genehmigung Überbauungsplan "Panorama", Bitzi, Obstalden**

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

**1. Ausgangslage**

Die Spaeltyschiesser GmbH aus Netstal beabsichtigt, auf dem Areal der Genossame Obstalden in der Bitzi in Obstalden eine Überbauung zu realisieren. Im Bereich der Hüttenbergstrasse und Obere Bitzi soll ein Mehrfamilienhaus (Baubereich A) mit vier Wohnungen realisiert werden. Im Bereich des Wendehammers sind drei Einfamilienhäuser (Baubereiche B, C, D) geplant.

Für das Gebiet besteht bereits ein gültiger Überbauungsplan. Der Überbauungsplan „Bitzi“ wurde im Jahr 1992 durch die Gemeindeversammlung Obstalden erlassen und im Jahr 1999 überarbeitet. Im Zeitraum seit der Erstellung wurden bisher sechs der zehn geplanten Einheiten realisiert. Aufgrund der engen Vorgaben des Überbauungsplans „Bitzi“ hinsichtlich realisierbarer Bruttogeschossflächen, Ausrichtung und Gestaltung der Bauten, sowie der Teils schwierigen Erschliessungssituationen kann der Überbauungsplan „Bitzi“ als nicht mehr zeitgemäss bewertet werden. Eine Realisierung der noch nicht bebauten Flächen gemäss den bestehenden Überbauungsplanvorschriften scheint gemäss den Projektverfassern problematisch. Für die erstellten Bauten behält der bestehende Überbauungsplan „Bitzi“ weiterhin Gültigkeit. Im Perimeter des Überbauungsplans „Panorama“ werden die Vorschriften des Überbauungsplanes „Bitzi“ durch die neuen Sonderbauvorschriften ersetzt. Die entsprechenden Bereiche sind im Situationsplan zum Überbauungsplan „Panorama“ gekennzeichnet.

Dem Überbauungsplanverfahren vorgeschaltet, aber zeitgleich soll ein Teil der Parzelle Nr. 99 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2 umgezont werden. Diese Teilfläche ist ebenfalls Bestandteil des Überbauungsplanes „Panorama“ Obstalden.

Nach Vorgesprächen mit der Gestaltungskommission der Gemeinde erfolgten die Eingabe des Überbauungsplanes am 29. Juli 2014 und die öffentliche Auflage zur Information und Mitwirkung vom 07. bis 27. August 2014. Ende September konnte der Mitwirkungsbericht der Gemeinde den Projektverfassern zugestellt werden. Aufgrund der verschiedenen Prüfberichte, der Stellungnahme Gestaltungskommission, Stellungnahmen von Dritten und der kantonalen Vorprüfung wurde der Überbauungsplan überarbeitet. Die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit fand vom 30. April 2015 bis am 01. Juni 2015 statt.

**2. Inhalte Überbauungsplan**

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Dorfkern. Nordwestlich befinden sich die beiden Schulhäuser sowie der Sportplatz der Schulanlage Obstalden.

Das Planungsgebiet des Überbauungsplans „Panorama“ ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Ausnützungsziffer für die Zone W2 wird von 0.45 auf 0.495 (mit Überbauungsplan max. zusätzlich 10%) angehoben, was gemäss Bauordnung Obstdalen für Überbauungsplanungen zulässig ist. In die Berechnung fliesst dabei die im Situationsplan zum Überbauungsplan als Nutzungstransfer bezeichnete Fläche (890 m<sup>2</sup>) ein. Die entsprechende Ausnützung kann im Rahmen des Überbauungsplans „Panorama“ auf die Baubereiche transferiert werden. Eine spätere Überbauung der Fläche Nutzungstransfer ist damit ausgeschlossen. Dem Wohnen verträgliches Gewerbe ist zulässig. Verkaufsflächen sind nicht zulässig.

Bei Hochbauten sind einzig Satteldächer zulässig. Die Giebelausrichtung des Richtprojekts ist verbindlich. Dadurch sollen die Einfamilienhäuser in den Dialog mit den Bauten der unteren Bitzistrasse treten, das Mehrfamilienhaus orientiert sich am neuen Schulhaus. Bei Kleinbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Die Gebäudehüllen der Hochbauten innerhalb der Baubereiche entsprechen dem gültigen MINERGIE-Standard oder einer ökologisch gleichwertigen Lösung.

#### Einfamilienhäuser

Aufgrund der in diesem Bereich ortstypischen Bebauung sind im östlichen Teil drei Einfamilienhäuser vorgesehen. Sie orientieren sich an der Bebauungsstruktur der unteren Bitzi. Zur Bitzistrasse treten die Gebäude lediglich mit einem Vollgeschoss in Erscheinung. Gemäss Richtprojekt bieten die Häuser auf Ebene der Bitzistrasse neben dem Sitzplatz einen durchgehenden Koch- und Essbereich und eine separat erschlossene Doppelgarage. Auf der Höhe des unteren Vollgeschosses ist jeweils eine Terrasse vorgesehen, im Untergeschoss verfügen die Häuser über einen direkten Zugang zum Garten mit Aussensitzplatz. Somit bieten die Einfamilienhäuser ausreichend Platz für kinderreiche Familien und können mit ihrem einfachen Raumkonzept optimal an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner angepasst werden. Das Integrieren einer Einliegerwohnung ist gestattet.

#### Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus ist gemäss Richtprojekt als Zweispänner mit halbgeschossig versetzten Etagen ausgebildet und nimmt so den natürlichen Verlauf des Terrains auf. Die Längsfassaden sind durch einen Versatz zwischen den Baukörpern gegliedert. Beide Gebäudeteile verfügen über ein Untergeschoss sowie zwei Vollgeschosse mit insgesamt vier Wohnungen. In den Untergeschossen finden sich neben dem Eingangsbereich die den Wohnungen zugehörigen Garagen sowie die Technik- und Bewohnerkeller. Alle Wohnungen sind als Geschosswohnungen geplant und verfügen über einen durchgehenden Wohn- / Essbereich mit jeweils nord- und südseitiger Ausrichtung.

#### Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung erfolgt von der Hüttenbergstrasse kommend über die bestehende Bitzistrasse. Die Stichstrasse Obere Bitzi ist als Sackgasse ausgebildet und bietet sich als Spielstrasse an. Die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche dienen der Feinerschliessung der jeweils unmittelbar angrenzenden Baubereiche bzw. der entsprechenden Hochbauten und deren Parkierung.

Bei jedem Einfamilienhaus ist eine separate Doppelgarage vorgesehen. Die Erschliessungsbereiche der Einfamilienhäuser können zudem als Flächen für den privaten Aufenthalt der jeweiligen Einfamilienhäuser dienen.

Jeder Wohneinheit im Mehrfamilienhaus stehen zwei Abstellplätze zur Verfügung, wovon einer gedeckt ausgebildet wird. Für Besucher des Mehrfamilienhauses sind mindestens zwei oberirdische Abstellplätze vorgesehen.

Im Mehrfamilienhaus innerhalb des Baubereichs A wird zudem pro Zimmer mindestens 0.75 Veloabstellplätze erstellt, davon ein angemessener Teil als sichere, abschliessbare Abstellplätze.

Der Freiraum des Überbauungsplans „Panorama“ gliedert sich in den Umgebungsbereich, die Aufenthaltsbereiche, die privaten Aussenbereiche sowie die Erschliessungsbereiche.

Wird die Überbauung in Etappen realisiert, ist die Umgebungsgestaltung nach jeder Etappe so auszubilden und abzuschliessen, dass die Überbauung als fertiger stellt in Erscheinung tritt.

### **3. Stellungnahme der Gestaltungskommission (27. Mai / 24. Juni 2014)**

Die Suche nach gemeinsamen Elementen mit der bestehenden Bebauung und der Bauten untereinander wird begrüsst. Die Volumen und deren Setzung sind nachvollziehbar. Die Einordnung in die Hanglage erfolgt durch in der Höhe gestaffelte Mauern, welche durch die Besitzer individuell begrünt werden können.

Die Aufenthaltsbereiche werden mit Sitzgelegenheiten und schattenspendenden Bäumen gestaltet. Öffentliche Bereiche entstehen südlich des bestehenden EFH auf Parz. 654 und westlich des neuen MFH. Die Vorplätze erhalten durch ihre Lage an der „Bitzistrasse“ einen halböffentlichen Charakter. Private Aussenbereiche dienen den jeweiligen Bewohnern.

Gemäss Gestaltungskommission ergibt sich aus der kritischen Auseinandersetzung mit dem bestehenden Überbauungsplan „Bitzi“ ein gestalterischer Mehrwert. Es wird hochwertiger Wohnraum geschaffen. Die erhöhte Dichte wird durch die Gestaltungskommission grundsätzlich begrüsst.

### **4. Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht**

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 10 BO Obstalden, Art. 23 RBG).

#### Erschliessung und Parkierung (RBG):

Die strassenmässige Erschliessung ist über die bestehende Obere Bitzi sichergestellt. Die Pflichtabstellplätze sind sowohl beim Mehrfamilienhaus als auch bei den Einfamilienhäusern ausgewiesen inkl. der notwendigen Besucherabstellplätze und Veloabstellplätze.

#### Wesentliche Verbesserung der Bauqualität (BO):

Diese Anforderungen wurden von der Gestaltungskommission beurteilt. Sie kommt zum Schluss, dass durch das verdichtete Bauen eine haushälterische Bodennutzung erreicht wird, dies bei einer hohen Wohn- und Gestaltungsqualität.

#### Anpassung an die Umgebung (BO):

Die Freiflächen um die Gebäude sind grosszügig konzipiert, das Freiraumkonzept nimmt ortstypische Elemente wie Terrassierung etc. auf und bildet so einen gut gestalteten Übergang zur umgebenden Kulturlandschaft.

#### Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie (RBG):

Den im RBG bei Überbauungsplanungen verlangten Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie wird mit der Minimalanforderung des MINERGIE-Standards in den Sonderbauvorschriften und dem Hinweis auf Solaranlagen Rechnung getragen.

#### Fazit:

Mit der Überbauung „Panorama“ werden die Anforderungen der Bauordnung Obstalden nach Art. 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist besser als eine Bebauung in der Regelbauweise, die erhöhte Ausnützungsziffer ist gerechtfertigt.

### **5. Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)**

Das kantonale Departement Bau und Umwelt hat bereits anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 bzw. Art. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes eine Genehmigung des Überbauungsplanes in

Aussicht gestellt. Die Vorbehalte und Empfehlungen der Vorprüfung sind mit der Überarbeitung nach der Mitwirkung berücksichtigt worden. Die Vorbehalte betrafen:

- Die Änderung des Nutzungsplanes ist den Stimmberechtigten zu unterbreiten.
- Im Bereich des westlichen Aufenthaltsbereichs stimmt das Richtprojekt nicht mit dem Situationsplan überein. Die aufgezeigte Parkierung ist nicht mit den Vorgaben aus Art. 9 SBV vereinbar.

Die Empfehlungen betrafen:

- Die Umgebungsgestaltung ist deutlicher im Überbauungsplan zu verankern.
- Der Begriff „untergeordneter“ Umfang von gewerblicher Nutzung ist zu präzisieren.
- In Art. 7 SBV soll klar geregelt werden, welche Dachformen für die Hauptbauten zulässig sind.
- Eine Überarbeitung und Verfeinerung des Richtprojekts bezüglich der erhöhten gestalterischen Ansprüche an die Bauten sowie der guten Aussenraumgestaltung ist nötig.

Materiell gab es von Seiten Departement keine Beanstandungen und / oder Empfehlungen.

## **6. Einsprachen**

Während der öffentlichen Auflage vom 30. April 2015 bis 01. Juni 2015 ist eine Einsprache eingegangen. Die Einsprache wurde sorgfältig geprüft und wurde mit per Gemeinderatsbeschluss vom 27. August 2015 abgewiesen. Betreffend der Inhalte der Einsprache und dem Entscheid des Gemeinderates wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 27. August 2015 verwiesen.

## **7. Würdigung – Stellungnahme Gemeinderat**

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit der Konzeption Ortsplanung und dem erlassenen kommunalen Richtplan.

Der Konzeptbericht vom 22. Juni 2012 nennt die Leitsätze zur räumlichen Entwicklung. Der Überbauungsplan ist auf Kompatibilität mit den Zielformulierungen der Leitsätze zu überprüfen. Für den vorliegenden Überbauungsplan massgebend sind insbesondere:

Leitsatz 1: Konzentration auf bestehendes Siedlungsgebiet

- Das Überbauungsplangebiet Bitzi ist heute bereits weitgehend von Bauten umgeben und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt.

Leitsatz 4: Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht

- Durch die zulässige Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone erreicht. Mit dem geplanten Mehrfamilienhaus kann die Dichte ohne Einbusse von Wohnqualität erreicht werden.

Leitsatz 8: Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert.

- Das Überbauungsplangebiet ist sehr gut an das Strassennetz und an den öv (Bus) angebunden.

Leitsatz 9: nachhaltige Energienutzung und -versorgung

- Die Überbauung soll einen gültigen MINERGIE-Standard oder eine ökologisch gleichwertige Lösung einhalten.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten

- Die bewusst gestalteten Umgebungs-, Aufenthalts- und privaten Aussenbereiche sowie die Fläche Nutzungstransfer als dauernde Grünfläche innerhalb der Siedlung schaffen für die Bewohnenden eine hohe Umgebungsqualität.

Fazit: Der Überbauungsplan entspricht den massgeblichen Leitsätzen der Konzeption zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Glarus Nord vollumfänglich und wird diesbezüglich gutgeheissen.

## 8. Anträge

Der Gemeinderat beantragt dem Gemeindeparlament:

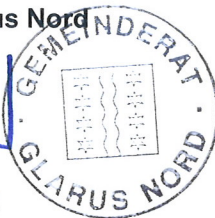
1. Der Überbauungsplan "Panorama", Bitzi, Obstalden, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1:500, beide vom 30. April 2015, seien gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 zum Erlass vorzulegen.
2. Der Planungsbericht mit dem Richtprojekt vom 30. April 2015 sei zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Genehmigen Sie, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Glarus Nord**

  
Martin Laupfer  
Gemeindepräsident



  
Andrea Antonietti  
Gemeindeschreiberin

Kopie an: – BL Bau und Umwelt

Beilagen: – Überbauungsplan „Panorama“, Bitzi, Obstalden, bestehend aus:  
– Sonderbauvorschriften vom 30.04.2015  
– Überbauungsplan 1:500 vom 30.04.2015  
– Planungsbericht mit Richtprojekt vom 30.04.2015