

Richtprojekt „Panorama“ in der Bitzi Obstalden

30. April 2015, Rev. 3
spaeltyschiesser

Richtprojekt „Panorama“

Inhalt

1. Gesamtprojekt „Panorama“	
1.1. Kurzbeschreibung	3
1.2. Schwarzplan mit Perimeter Überbauungsplan und neuen Parzellen	4
1.3. Konzept und Aussenraumgestaltung	5
1.4. Inputs Gestaltungskommission	6
1.5. Landschaftsgestaltung / Freiraumkonzept	7
1.6. Ansichten	11
1.7. Zusammenstellung wesentlicher Projektanpassungen Mehrfamilienhaus	14
2. Teil West, Mehrfamilienhaus	
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Untergeschoss (UG) 1:200	16
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Erdgeschoss (1. VG) 1:200	17
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Obergeschoss (2. VG) 1:200	18
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Dachaufsicht 1:200	19
2.2. Schnitte Mehrfamilienhaus, A1 1:200	20
2.2. Schnitte Mehrfamilienhaus, A2 1:200	21
3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser	
3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Untergeschosse (UG) 1:200	22
3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Erdgeschosse (1. VG) 1:200	23
3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Obergeschosse (2. VG) 1:200	24
3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Dachaufsicht 1:200	25
3.2. Schnitte Einfamilienhäuser, Baufeld B 1:200	26
3.2. Schnitte Einfamilienhäuser, Baufeld C 1:200	27
3.2. Schnitte Einfamilienhäuser, Baufeld D 1:200	28

Richtprojekt Stand Rev. 3, April 2015

Anpassungen zum Richtprojekt Juli 2014, überarbeitet November 2014, Rev. 2
- Landschaftskonzept von Planorama GmbH für Landschaftsarchitektur
- Position EFH Baubereich C Richtprojekt (Strassenabstand)
- Detailanpassungen am Richtprojekt

Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.1. Kurzbeschreibung

Die spaeltyschiesser GmbH aus Netstal beabsichtigt auf dem Areal der Genossame Obstalden in der Bitzi in Obstalden in den kommenden Jahren eine Überbauung zu realisieren. Das Entwicklungsgebiet ist Teil der Parzelle Nr. 99 und wurde zu Beginn der 1990er Jahre mit einem Überbauungsplan geplant. Von den ursprünglich angedachten 10 Wohneinheiten wurden seither 6 realisiert.

Das von spaeltyschiesser entwickelte Konzept stellt die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots in der Nähe von Schule, Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Verkehrsmitteln in den Vordergrund. Dem Ortsbild verträglich wurde dem Ansatz der verdichteten Bauweise Rechnung getragen. Es soll ein breites Wohnangebot geschaffen werden, welches den Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen gerecht wird.

Im Bereich der Hüttenberg- und Bitzistrasse soll ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen realisiert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen, welche ein breites Bevölkerungsspektrum ansprechen, kann der Generationenwechsel in den bestehenden Ortsstrukturen ermöglicht bzw. gefördert werden. Im Bereich des Wendehammers sind drei Einfamilienhäuser geplant, welche durch ihre Gliederung in den Dialog mit den bestehenden Bauten in der unteren Bitzi treten.

Damit das vorliegende Konzept als ortsplanerische Gesamtlösung realisiert werden kann, bedarf es zum einen eines neuen Überbauungsplans. Zum anderen muss das Gebiet östlich des Schulhauses umgezont und von der Gemeinde Glarus Nord zur Nutzung frei gegeben werden. Ein von Jung Architektur im Mai 2014 erstelltes Nutzungskonzept des Schulhausareals weist für den entsprechenden Teil keinen Bedarf für eine allfällige Schulerweiterung aus. Gelingt es, das Projekt wie im Rahmen der Projektentwicklung aufgezeigt zu realisieren, kann es der Ortschaft Obstalden zu einer positiven Dynamik verhelfen, welche auf dem Kerenzberg seit der Gemeindestrukturreform bis anhin fehlt.

Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.2. Schwarzplan mit Perimeter Überbauungsplan und neuen Parzellen



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.3. Konzept und Aussenraumgestaltung



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.4. Inputs Gestaltungskommission

Gestaltung öffentliche, halböffentliche, private Bereiche

Öffentliche Bereiche:

Die im Überbauungsplan als Aufenthaltsbereiche bezeichneten Bereiche südlich des bestehenden Einfamilienhauses Muszong und westlich des neuen Mehrfamilienhauses können mit Sitzgelegenheiten und schattenspendenden Bäumen gestaltet werden. Diese Bereiche dienen der ganzen Siedlung Bitzi und Besuchern.

Halbprivate Bereiche:

Die Vorplätze der Einfamilienhäuser (im Überbauungsplan als Erschliessungsbereiche bezeichnet) sind privat. Durch ihre Lage auf dem Niveau der Bitzistrasse werden sie aber einen halböffentlichen Charakter erhalten und zum gemeinschaftlichen Austausch zwischen den Nachbarn einladen.

Private Bereiche

Die im Überbauungsplan als private Aussenbereiche bezeichneten Flächen nördlich der EFH-Parzellen mit deren Sitzplätzen sollen eine möglichst geschützte Atmosphäre bieten. Diese sind den jeweiligen Besitzern der Einfamilienhäuser vorbehalten.

Ebenso sollen auch die privaten Aussenbereiche, Balkone und Sitzplätze des Mehrfamilienhauses nur den jeweiligen Bewohnern zur Verfügung stehen.

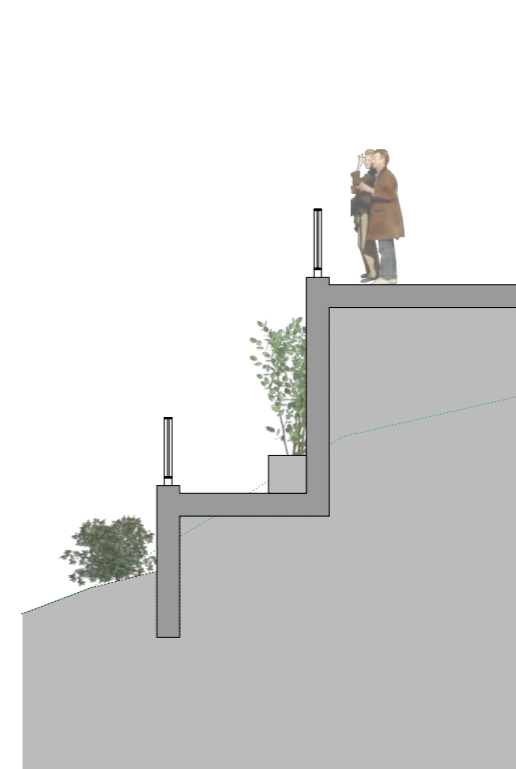
Gestaltung landschaftliche Elemente

Die Gestaltungskommission hat in der Diskussion darauf hingewiesen, dass den Stützmauern besondere Beachtung zu schenken ist.

Die Mauern werden durch Sitzplätze auf Höhe des ersten Vollgeschosses geteilt und somit in der Höhe gestaffelt. Mit einer vertikalen Begrünung kann eine zusätzliche Auflockerung geschaffen werden.

Die Gestaltung der Stützmauern orientiert sich an der ortstypischen Ausbildung. Das Foto zeigt die Situation bei einem der unmittelbar nördlich angrenzenden Gebäude in der unteren Bitzi.

Das Richtprojekt sieht eine deutliche Unterscheidung in der Materialisierung zwischen Gebäuden und Stützmauern vor, so dass diese als landschaftsarchitektonisches Element, getrennt von den Gebäuden gelesen werden.



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.5. Landschaftsgestaltung / Freiraumkonzept

Planorama GmbH

für Landschaftsarchitektur, Netstal

Analyse

Die Landschaft in und um Obstalden ist einerseits geprägt durch die Topographie, andererseits durch seine idyllische Lage in der Kultur- und Naturlandschaft des Kerenzerberges. In Obstalden findet man fast keine ebenen Flächen. Das Orts- und Landschaftsbild ist von Stützmauern und Böschungen geprägt, die das Gelände terrassieren. Dank Hanglage geniesst man fast überall eine beeindruckende Fernsicht über den Walensee sowie zu den nahen Churfürsten. Entfernt man sich vom Ortskern, befindet man sich rasch in einer landwirtschaftlich genutzten Landschaft, geprägt von Heuwiesen, Erschliessungsstrassen und einem vielfältigen Mosaik von Heckenstrukturen. Geht man dann noch weiter, gelangt man in die Laubmischwälder, welche die Wiesenflächen einfassen.

Konzept

Die natürliche Geländeform wird soweit möglich erhalten. Ortstypische Elemente, wie z.B. die Terrassierung beim Schulhaus, werden in die Gestaltung miteinbezogen. Die Staffelung der Mauern schafft eine Terrassierung des Geländes, welche sich harmonisch in die bestehende Topographie einfügt. Hohe Stützmauern werden so grösstenteils vermieden. Wo diese unerlässlich sind, werden sie mit Kletterpflanzen begrünt oder am Mauerfuss bepflanzt. Baumpflanzungen mit einheimischen Obstsorten, z.B. Sorten von ProSpecieRara, schaffen Identität und treten in Dialog mit der umgebenden Kulturlandschaft. Unter den Obstbäumen werden regionaltypische Magerwiesen angelegt und bilden somit einen sanften Übergang zur Landschaft.

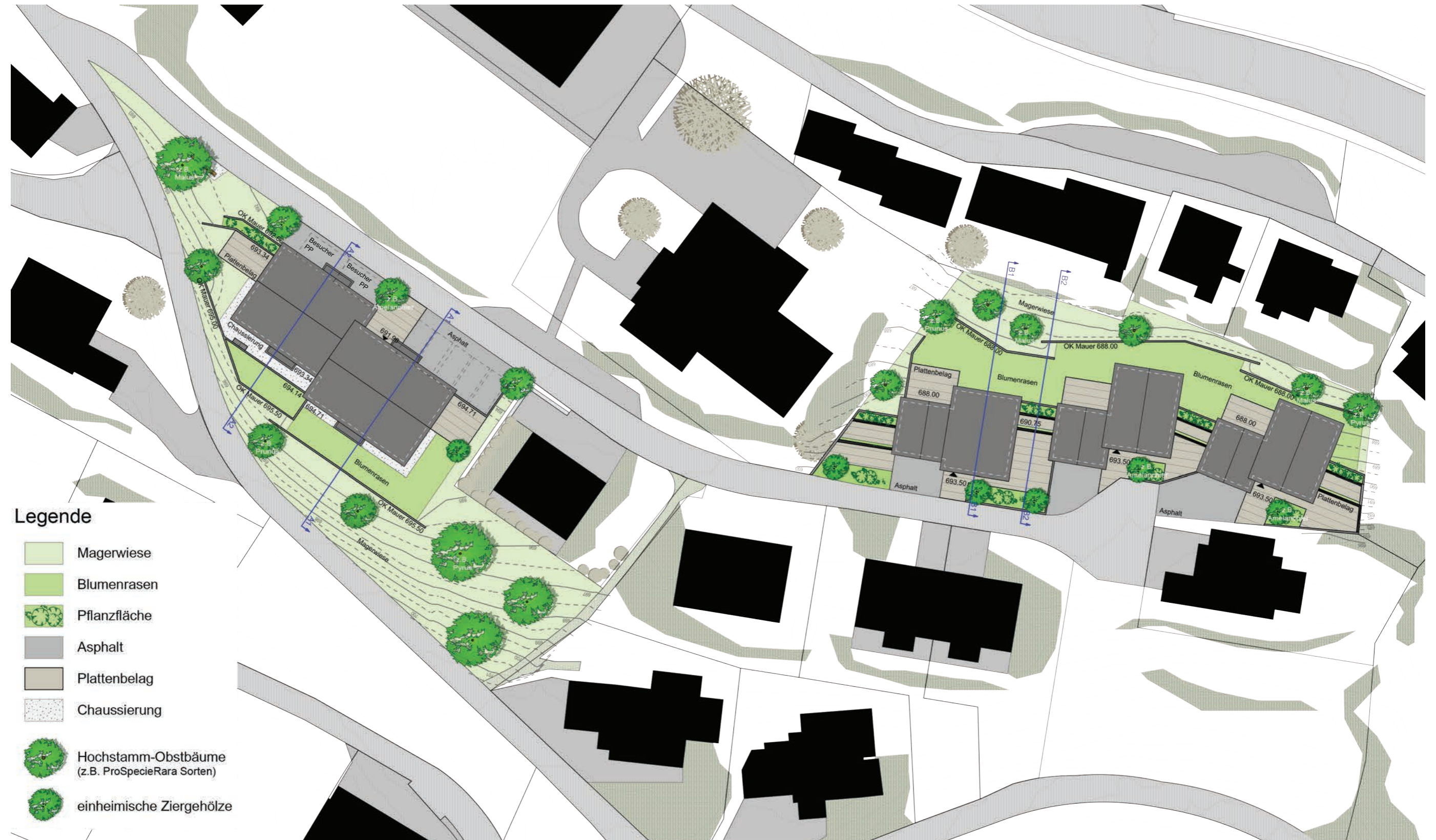
Die Aussenräume sind so angeordnet, dass sowohl die Aussicht Richtung Norden als auch die Sonne auf der Südseite genossen werden können. Die privaten Bereiche mit Sitzplätzen und Rasenflächen bieten genügend Rückzugsmöglichkeiten. Die Gestaltung der halbprivaten Vorplätze fördert den gemeinschaftlichen Austausch im Quartier. Im Teilbereich West ist zudem ein öffentlicher Sitzplatz vorgesehen, von dem man unter einem blühenden Kirschbaum sitzend den Anblick der Churfürsten geniessen kann.



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

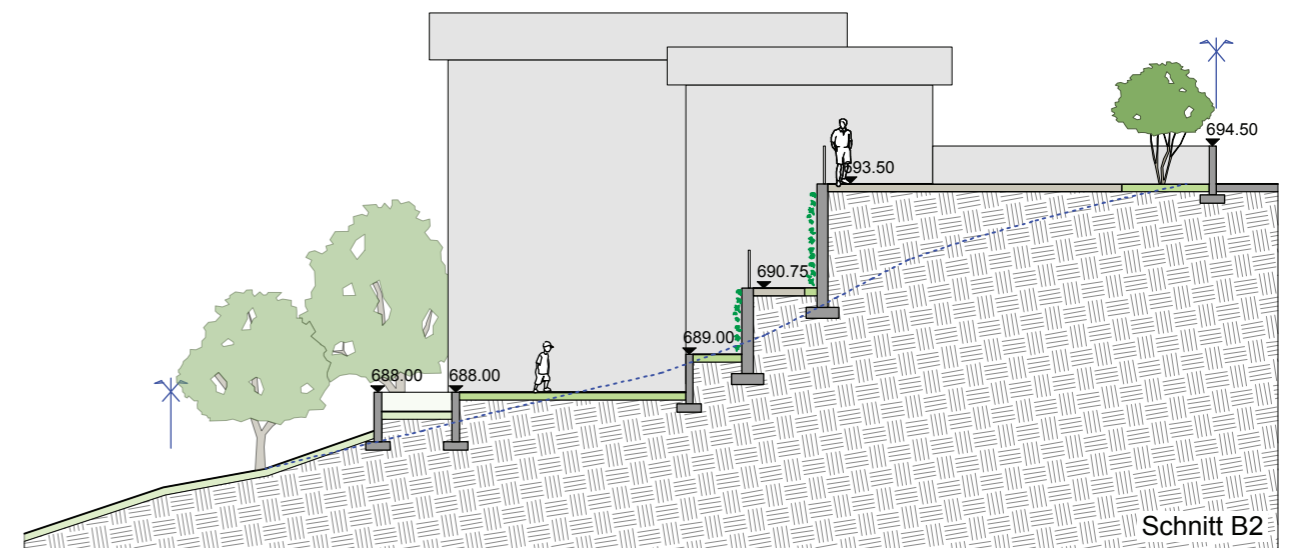
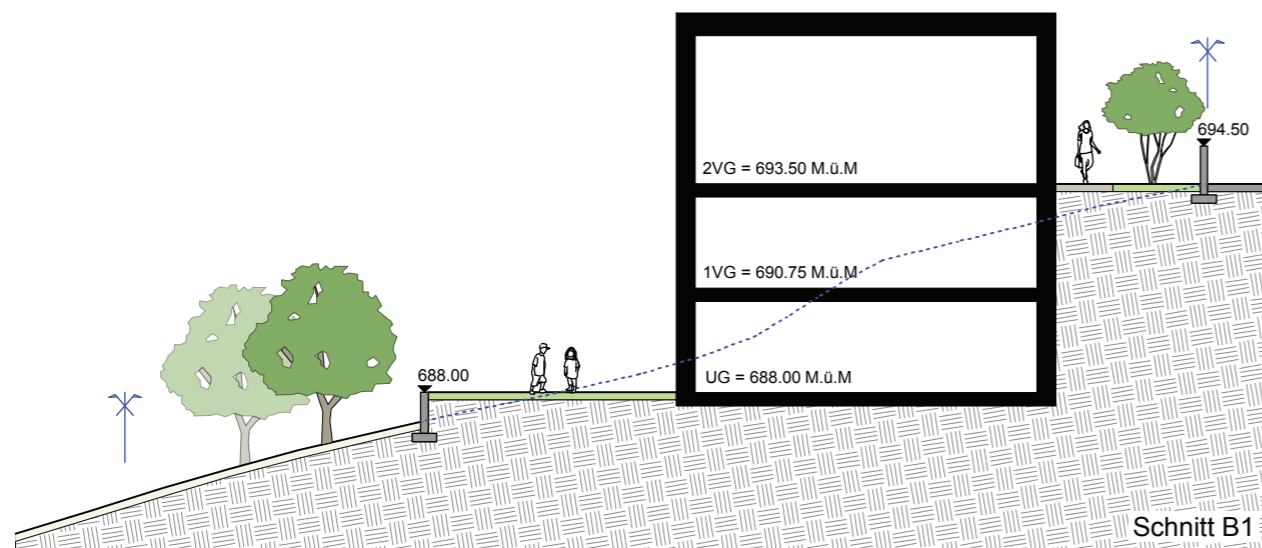
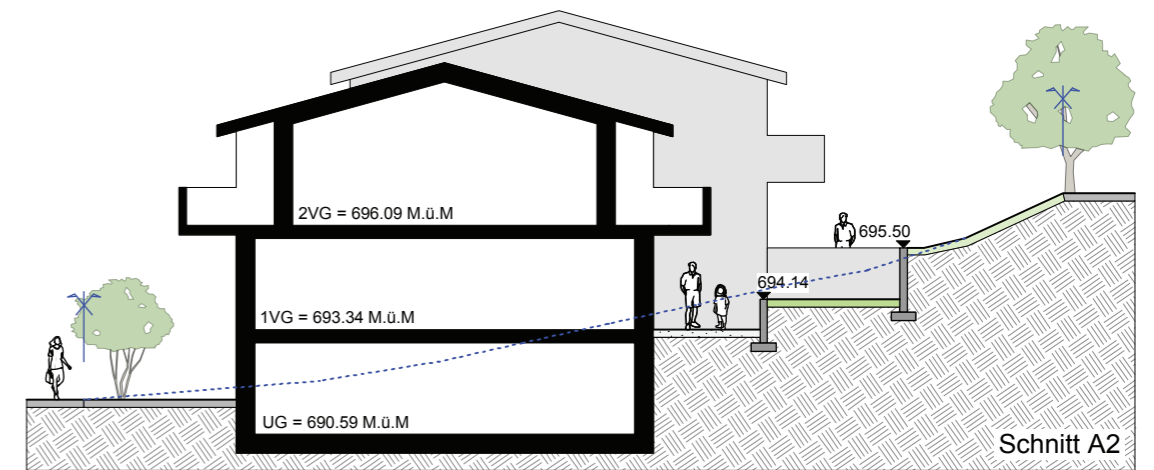
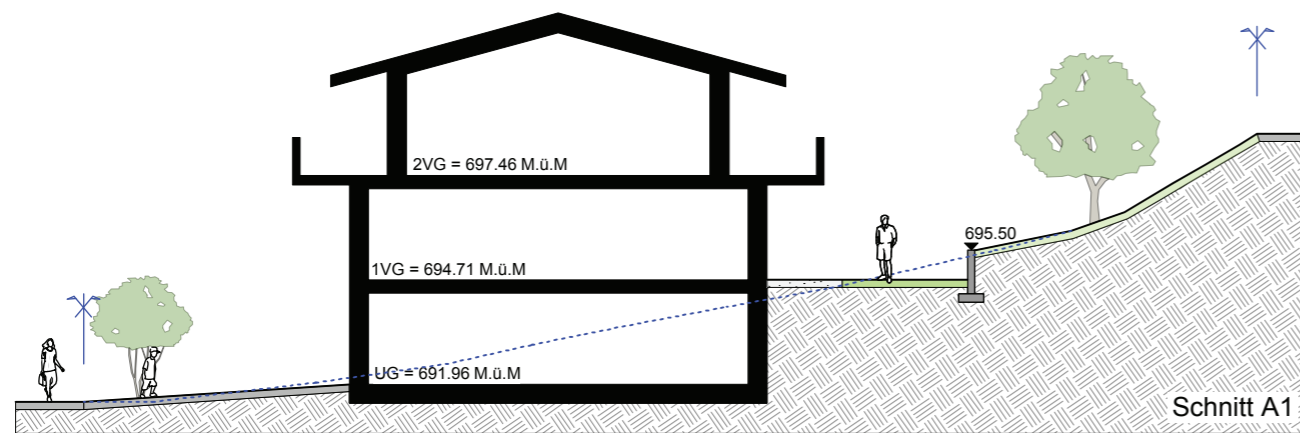
1.5. Landschaftsgestaltung / Freiraumkonzept



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.5. Landschaftsgestaltung / Freiraumkonzept



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.6. Ansicht Kerenzbergstrasse Richtung Süd



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.6. Ansicht Kerenzerbergstrasse Richtung West



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.6. Ansicht Bitzistrasse Richtung Ost



Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.6. Ansicht Bitzistrasse Richtung West



Richtprojekt „Panorama“

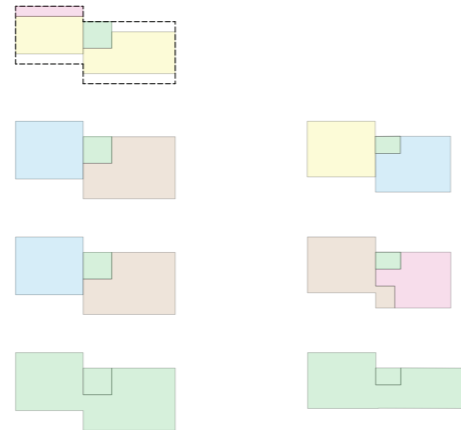
1. Gesamtprojekt

1.7. Zusammenstellung wesentlicher Projektanpassungen Mehrfamilienhaus

Diese Zusammenstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Projektanpassungen aufgrund der während der öffentlichen Publikation und der Mitwirkung eingegangenen Anliegen der Anwohner. Sie zeigt die Unterschiede zwischen dem eingereichten Richtprojekt vom Juli 2014 und dem der Genossame präsentierten, überarbeiteten Richtprojekt vom 19. November 2014.

Anpassung Wohnungsspiegel

Aufgrund der Eingaben im Mitwirkungsverfahren wurde im überarbeiteten Projekt auf den Ausbau des Dachgeschosses des Mehrfamilienhauses verzichtet. Somit sind im überarbeiteten Richtprojekt nur noch vier anstelle der ursprünglichen sechs Wohnungen vorgesehen.

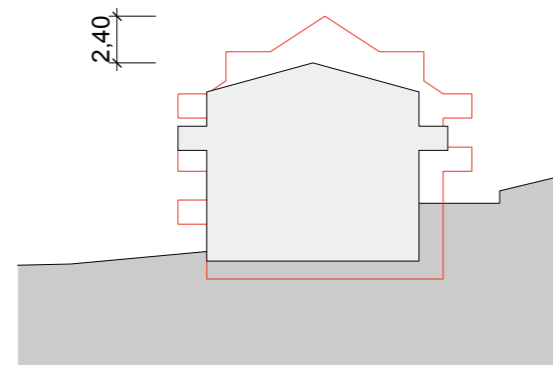


Linke Spalte: Eingereichtes Richtprojekt

Rechte Spalte: Überarbeitetes Richtprojekt

Anpassung Firsthöhe

Aufgrund der Anpassung des Wohnungsspiegels und den Verzicht des Dachgeschossausbaus konnte das Satteldach flacher geplant werden. Dadurch verringert sich die Firsthöhe bei den Gebäudekörpern des Mehrfamilienhauses um 2.40m bzw. 2.60m gegenüber dem eingereichten Richtprojekt..

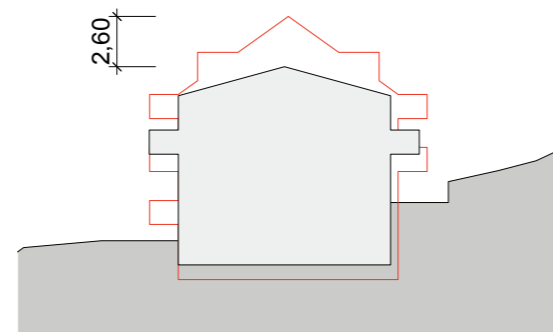


Rot: Stand eingereichtes Richtprojekt

Grau: Stand überarbeitetes Richtprojekt

Oben: Schnitt Gebäudekörper Ost

Unten: Schnitt Gebäudekörper West

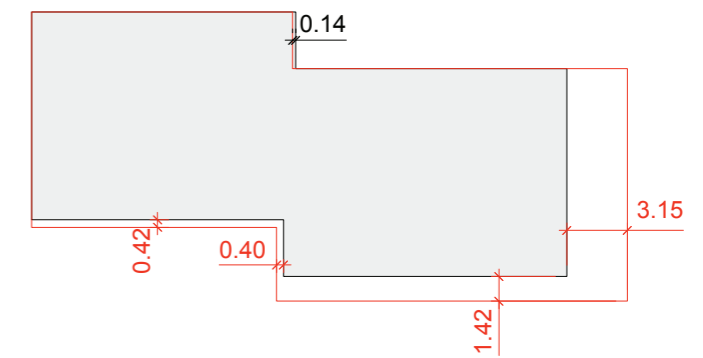


Parkplatzangebot

Im überarbeiteten Richtprojekt stehen jeder Wohnung ein Garagen- und ein Aussenstellplatz zur Verfügung. Weiter wurden zwei Besucherparkplätze eingeplant.

Anpassung Grundrisse

Aufgrund verschiedener Optimierungen in den Grundrissen konnte die Grundfläche des Mehrfamilienhauses um rund 17% reduziert werden. Dies zeigt sich in einer reduzierten Gebäudelänge der beiden Gebäudekörper von 13.95m und 14.35m gegenüber den ursprünglichen 13.80m und 17.70m Metern. Ebenfalls konnte die Gebäudebreite von 11.40m und 12.25m beim alten Projekt auf jeweils 11.00m reduziert werden.



Anpassung Grenzabstände

Dank der reduzierten Grundfläche konnte der Grenzabstand in Richtung Parzelle 654 vergrößert werden. Neu beträgt der Grenzabstand in den Obergeschossen 7.21m. Dank des grösseren Abstandes ist es nun auch möglich, einen Sitzplatz westseitig des Mehrfamilienhauses anzubieten.

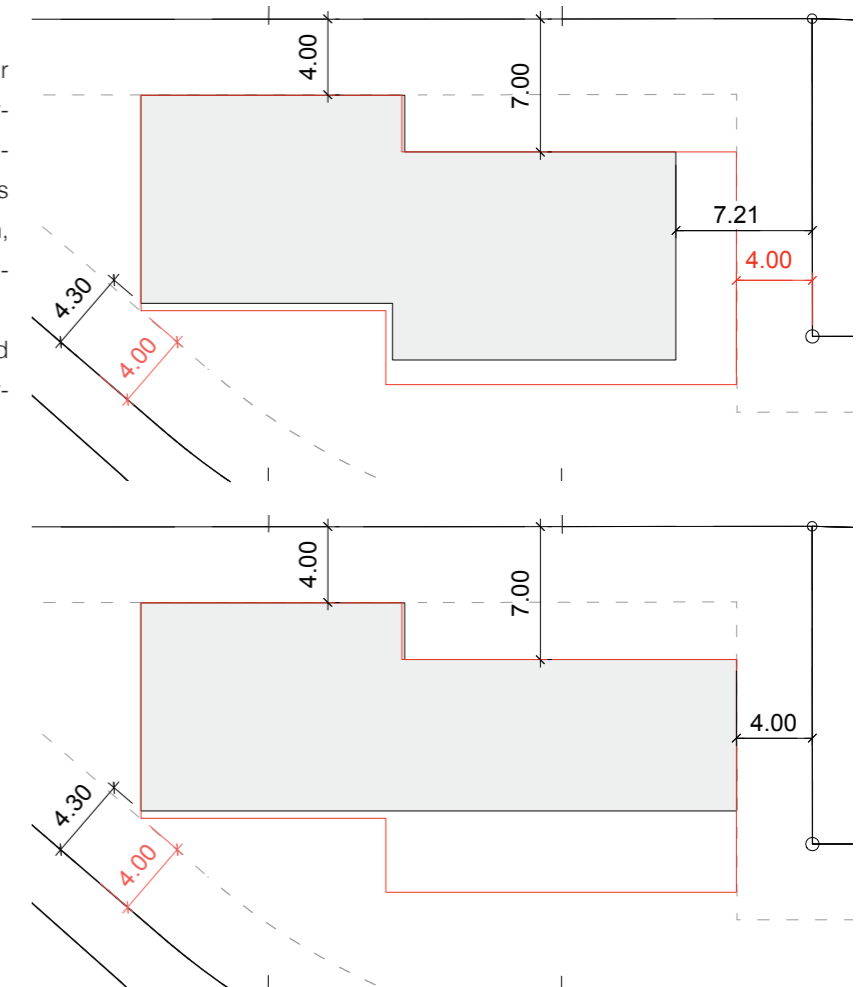
Im Untergeschoss beträgt der Grenzabstand sowohl beim überarbeiteten wie auch beim ursprünglichen Richtprojekt 4.00m.

Rot: Stand eingereichtes Richtprojekt

Grau: Stand überarbeitetes Richtprojekt

Oben: Grundriss Obergeschosse

Unten: Grundriss Untergeschoss



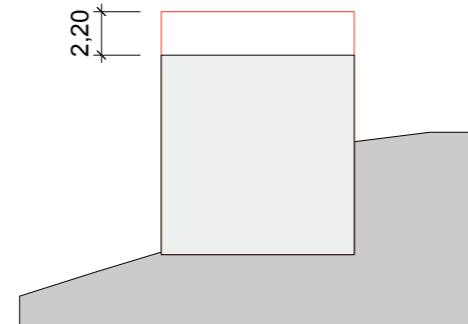
Richtprojekt „Panorama“

1. Gesamtprojekt

1.7. Zusammenstellung wesentlicher Projektanpassungen Einfamilienhäuser

Anpassung Gebäudehöhe

Auch hier wurde den Bedenken der Anwohner Rechnung getragen. Durch den Verzicht auf ein ausgebautes Dachgeschoss konnten die Gebäudehöhen um ca. 2.20m gesenkt werden. Dadurch treten die Gebäude zur oberen Bitzistrasse nur noch eingeschossig in Erscheinung.



Rot: Stand eingereichtes Richtprojekt

Grau: Stand überarbeitetes Richtprojekt

Anpassung Grenzabstände

Aufgrund einer Eingabe im Mitwirkungsverfahren wurde das östlichste Einfamilienhaus neu positioniert, so dass die gesetzlichen Grenzabstände auch ohne ein allfälliges Näherbaurecht eingehalten werden.



Rot: Stand eingereichtes Richtprojekt

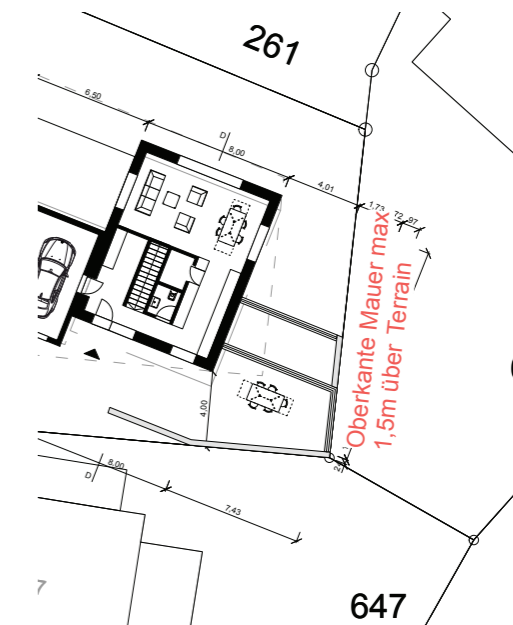
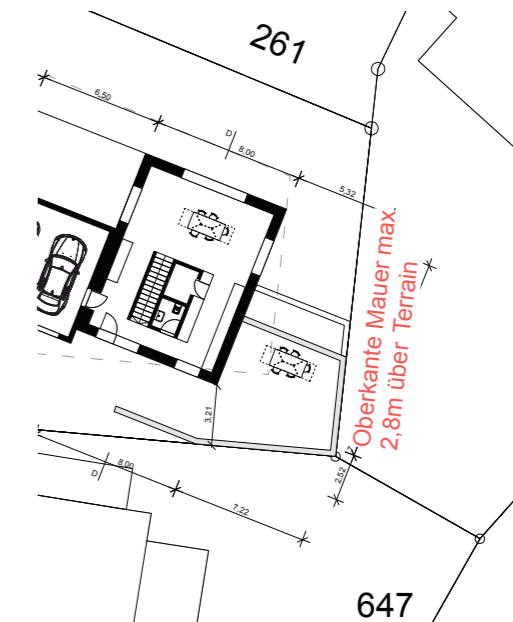
Grau: Stand überarbeitetes Richtprojekt

Anpassung Gartenmauer zu Parzelle 643

Aufgrund einer Eingabe wurden Anpassungen an der Terrassen- und Gartenmauergestaltung vorgenommen. Sie entsprechen nun der gültigen Bauordnung und bedürfen keiner nachbarschaftlichen Vereinbarung.

Oben: Grundriss eingereichtes Richtprojekt

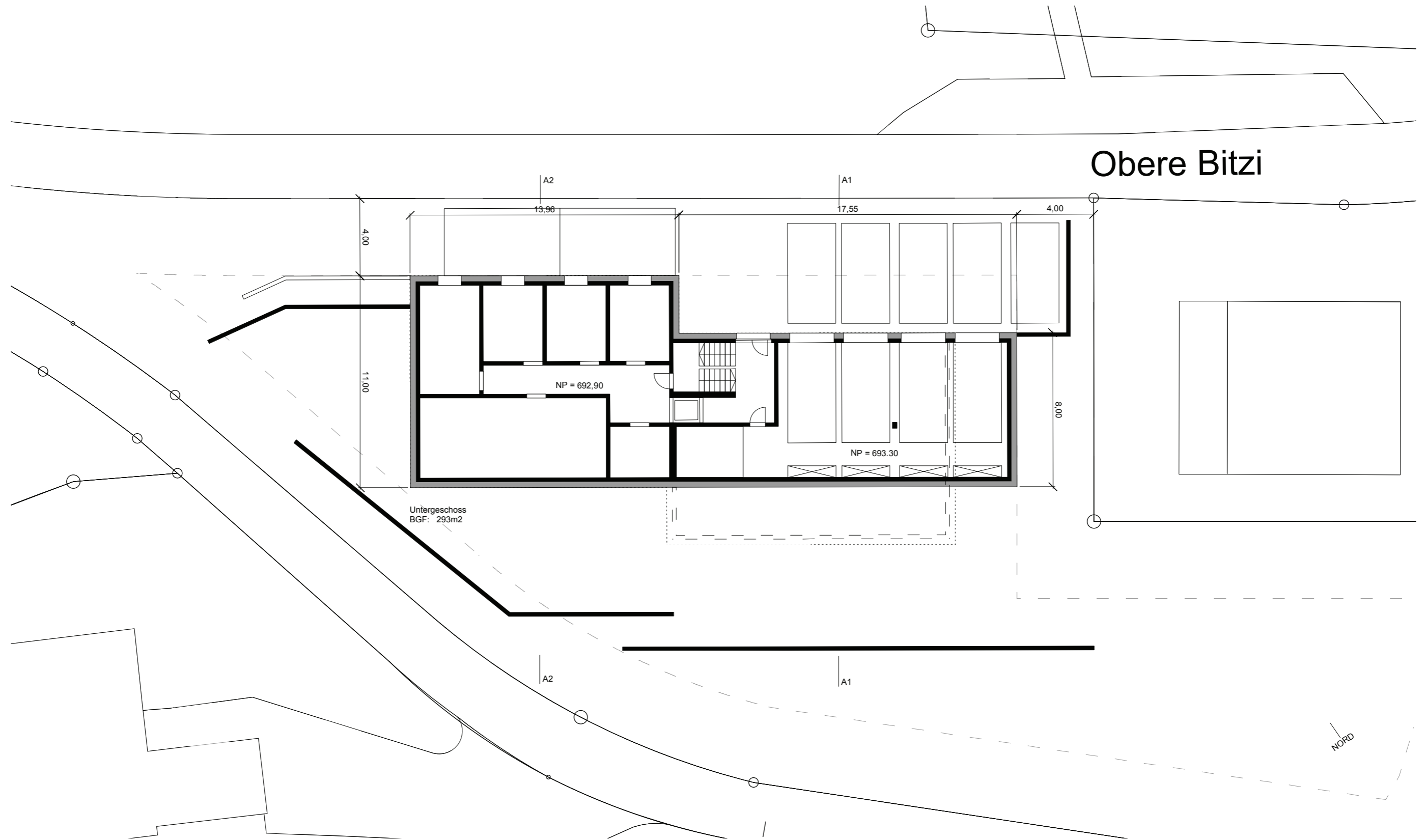
Unten: Grundriss überarbeitetes Richtprojekt



Richtprojekt „Panorama“

2. Teil West, Mehrfamilienhaus

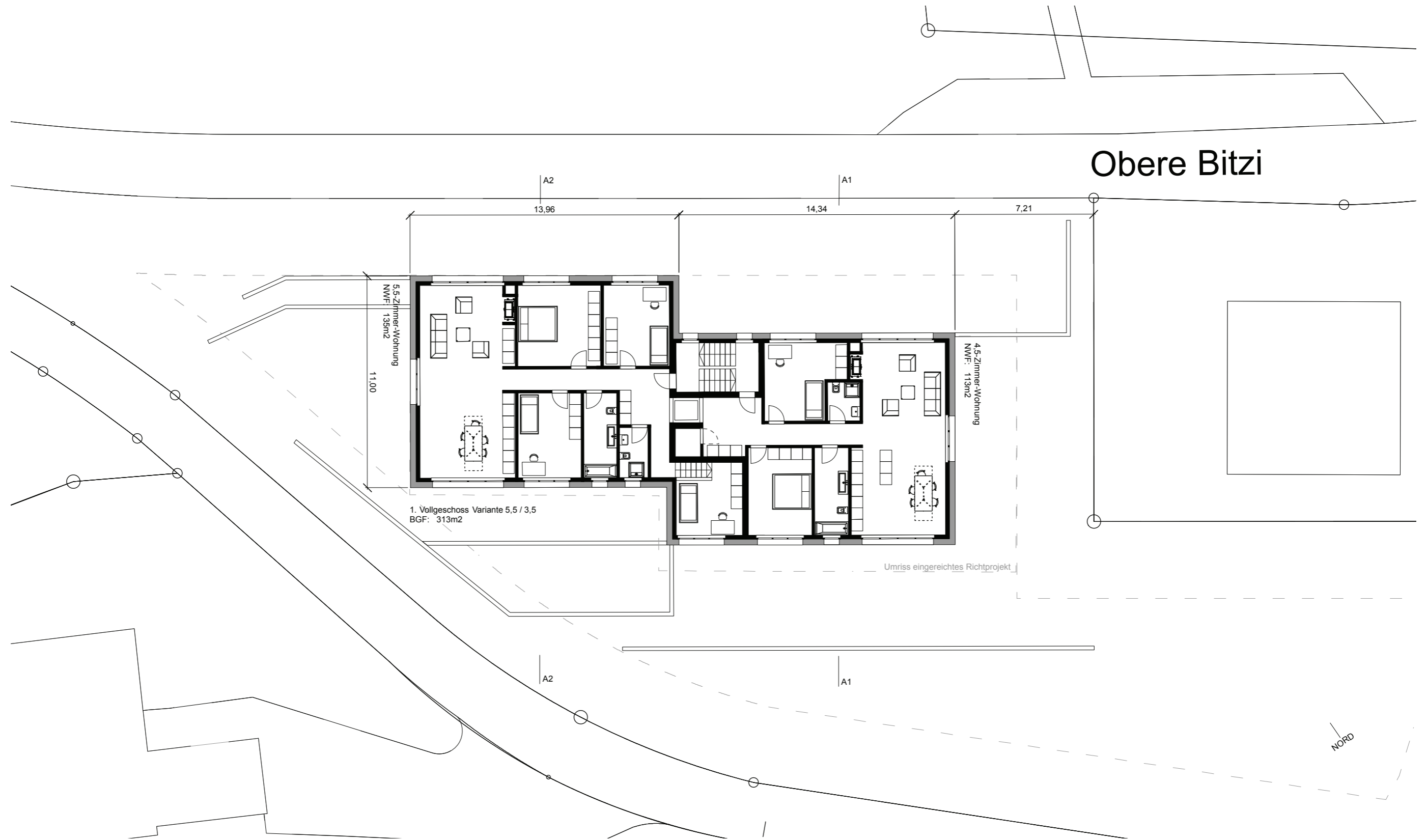
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Untergeschoss (UG) 1:200



Richtprojekt „Panorama“

2. Teil West, Mehrfamilienhaus

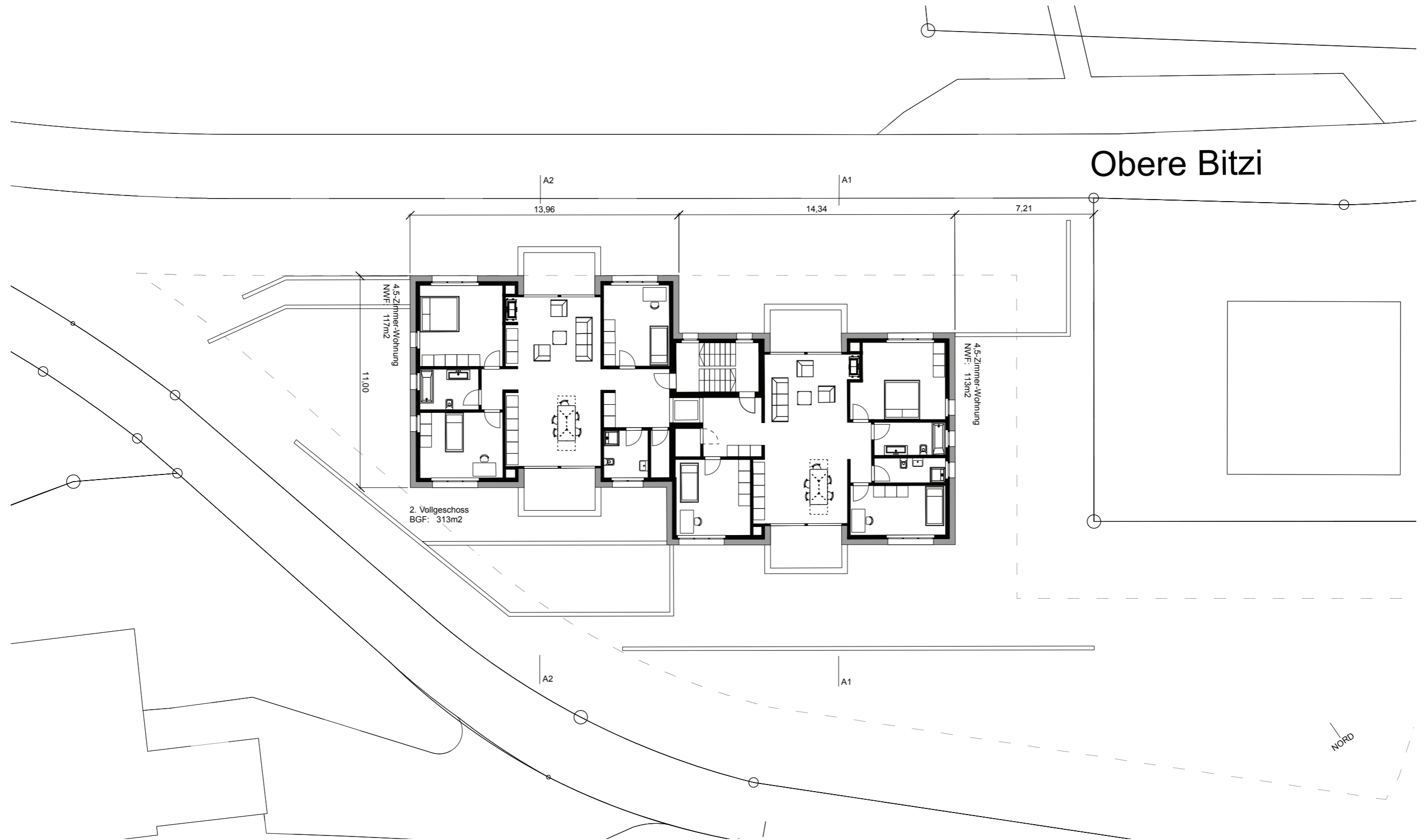
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Erdgeschoss (1. VG) 1:200



Richtprojekt „Panorama“

2. Teil West, Mehrfamilienhaus

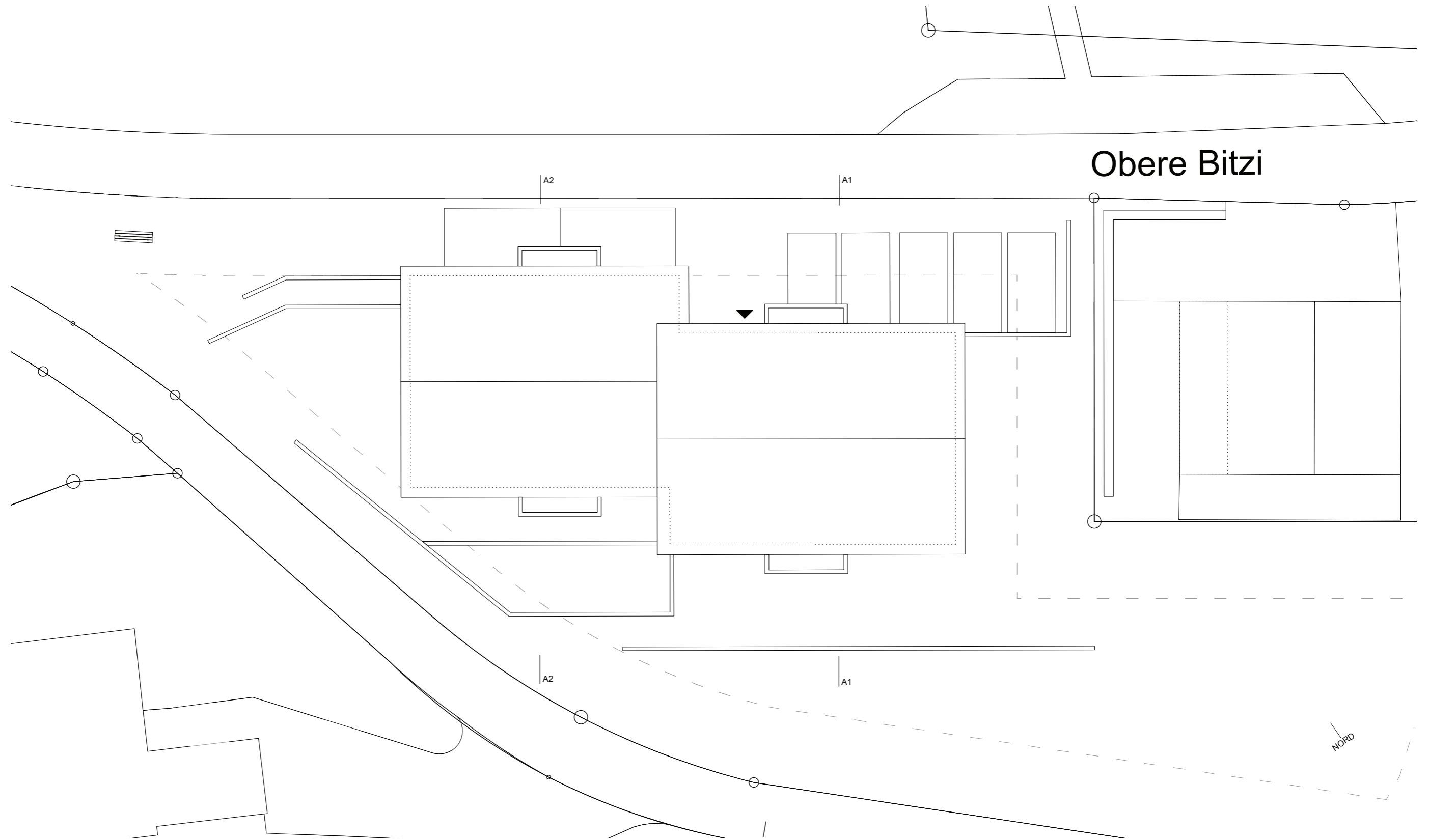
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Obergeschoss (2. VG) 1:200



Richtprojekt „Panorama“

2. Teil West, Mehrfamilienhaus

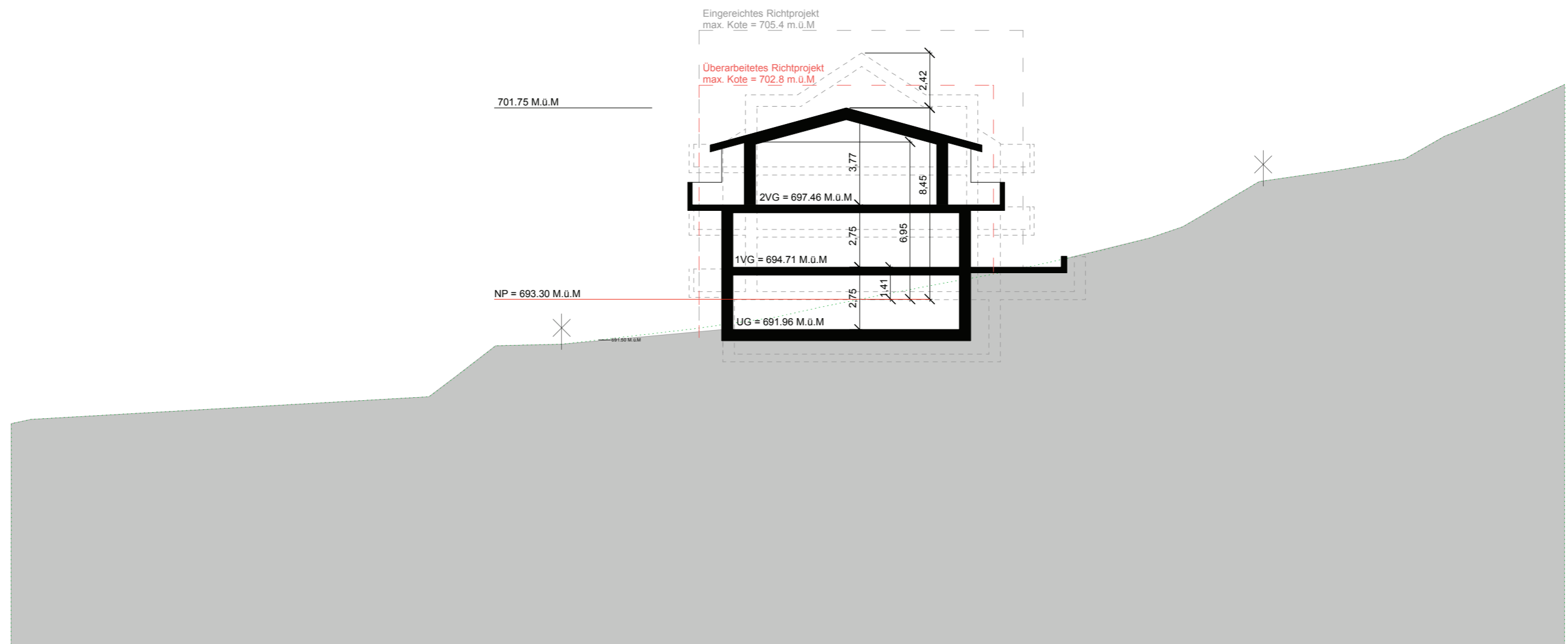
2.1. Grundrisse Mehrfamilienhaus, Dachaufsicht 1:200



Richtprojekt „Panorama“

2. Teil West, Mehrfamilienhaus

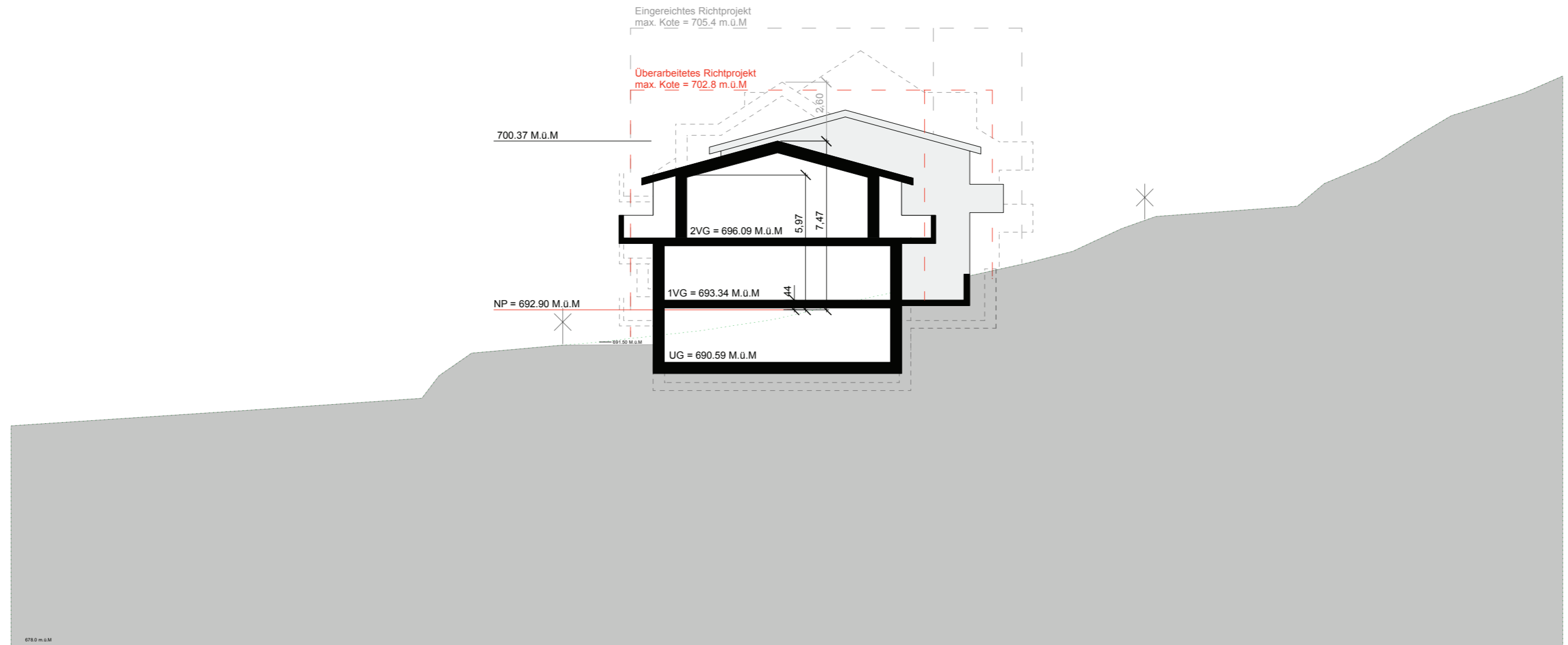
2.2. Schnitte Mehrfamilienhaus, A1 1:200



Richtprojekt „Panorama“

2. Teil West, Mehrfamilienhaus

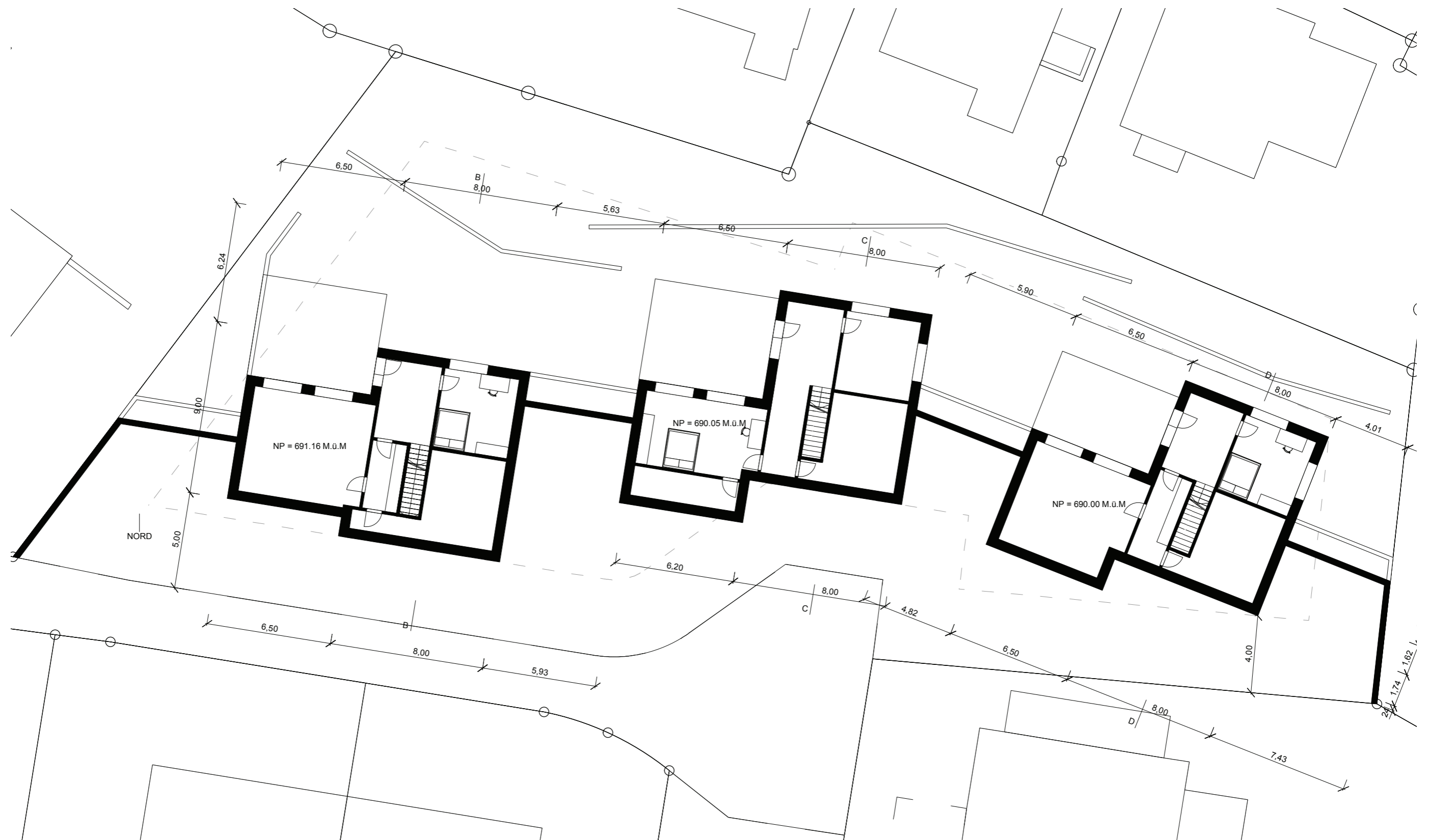
2.2. Schnitte Mehrfamilienhaus, A2 1:200



Richtprojekt „Panorama“

3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser

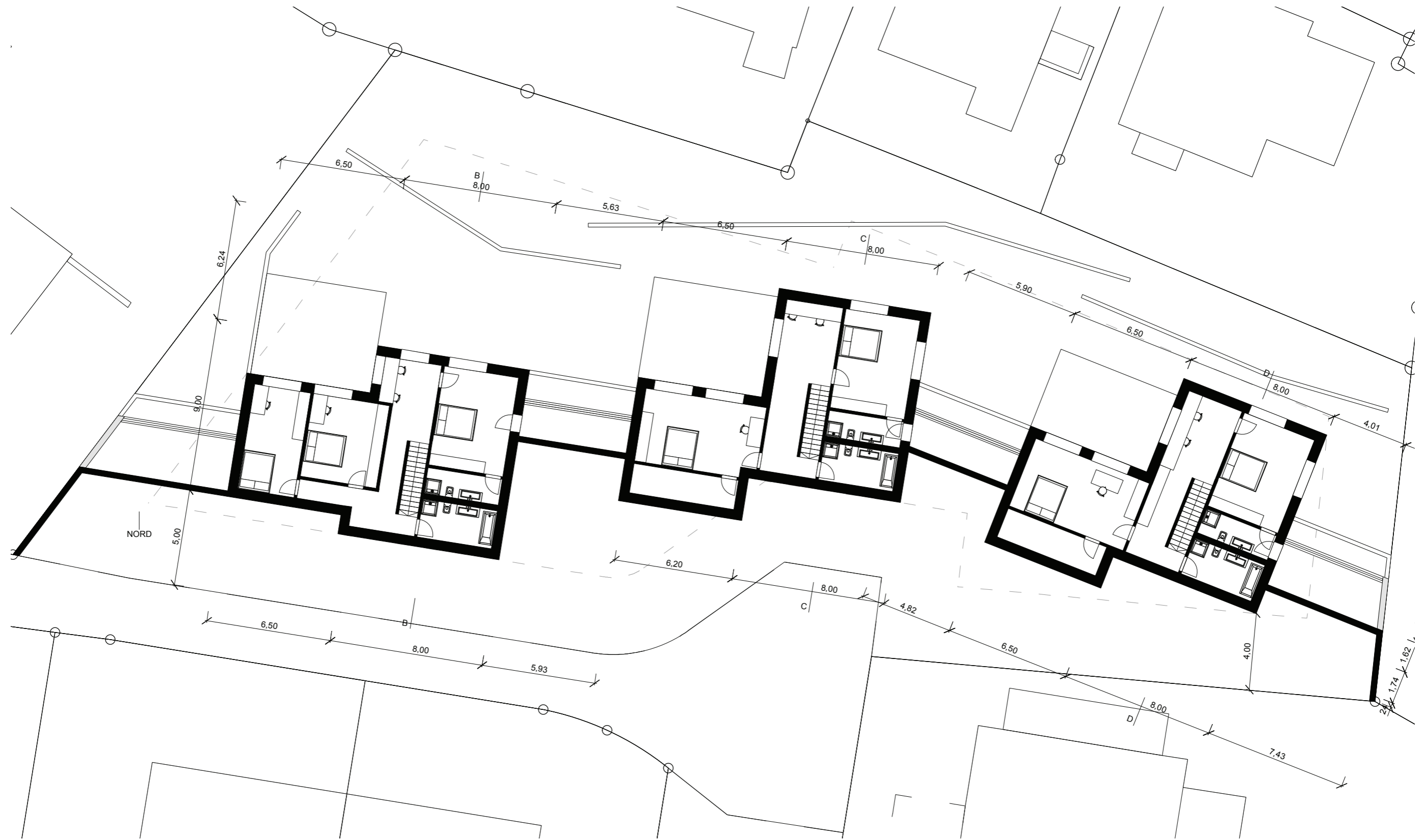
3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Untergeschosse (UG) 1:200



Richtprojekt „Panorama“

3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser

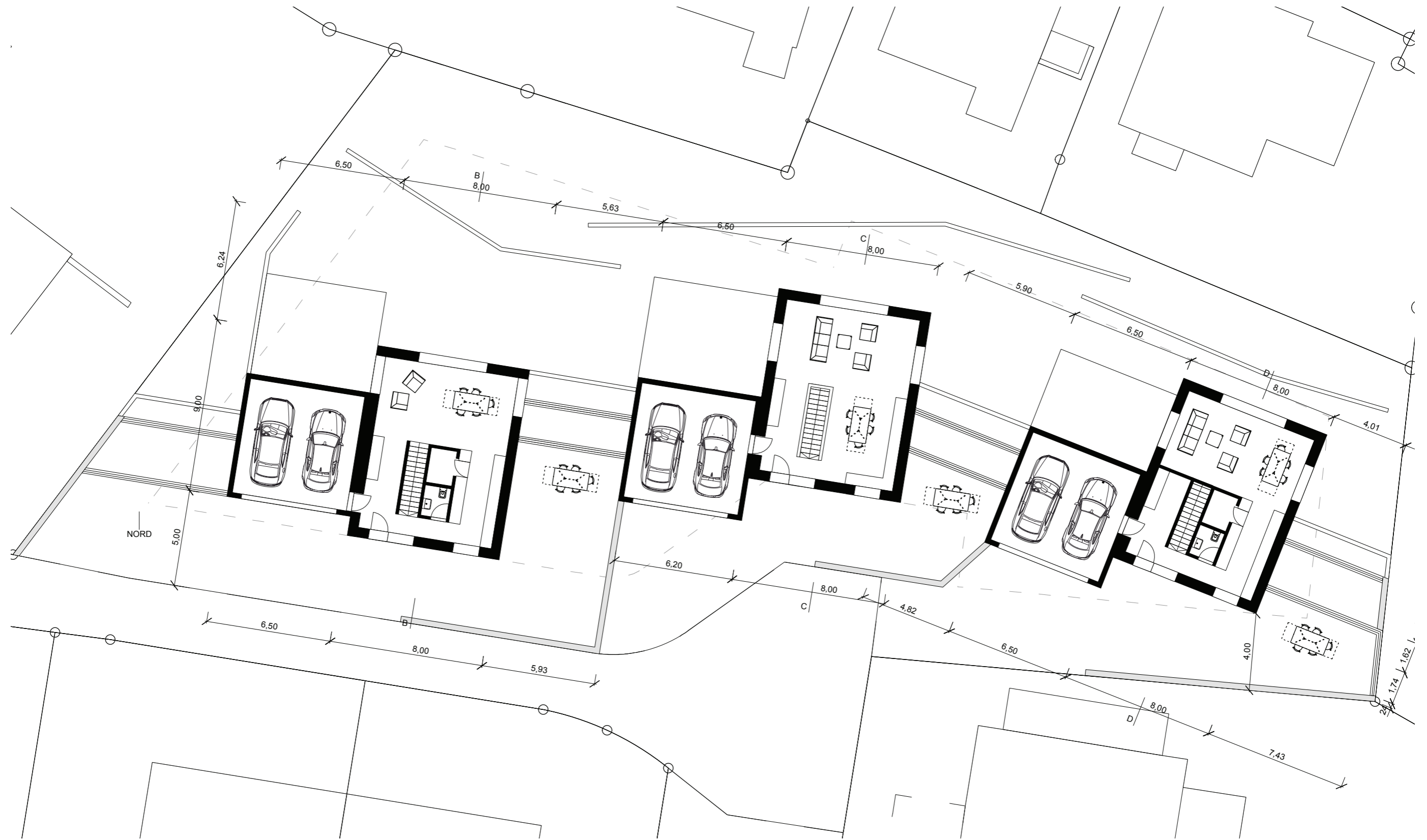
3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Erdgeschoss (1. VG) 1:200



Richtprojekt „Panorama“

3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser

3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Obergeschosse (2. VG) 1:200



Richtprojekt „Panorama“

3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser

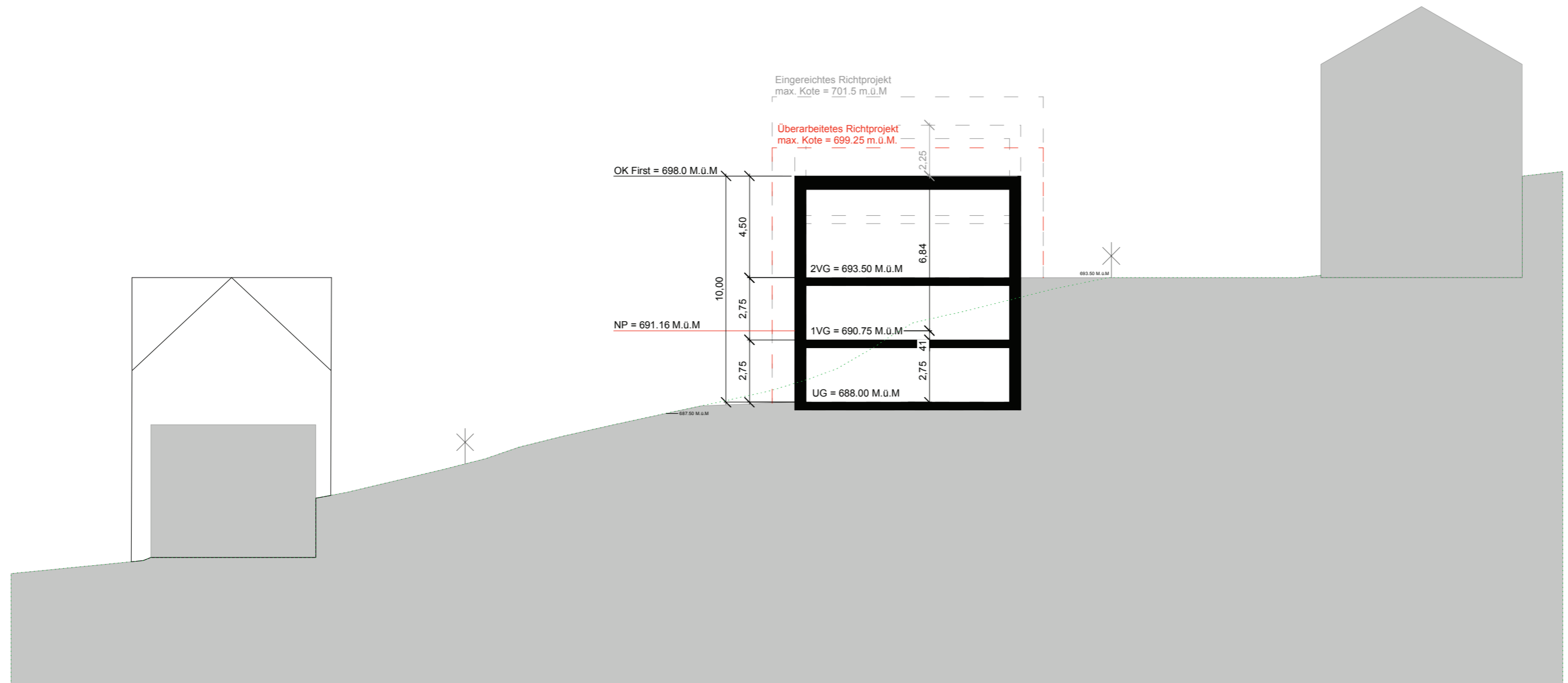
3.1. Grundrisse Einfamilienhäuser, Dachaufsicht 1:200



Richtprojekt „Panorama“

3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser

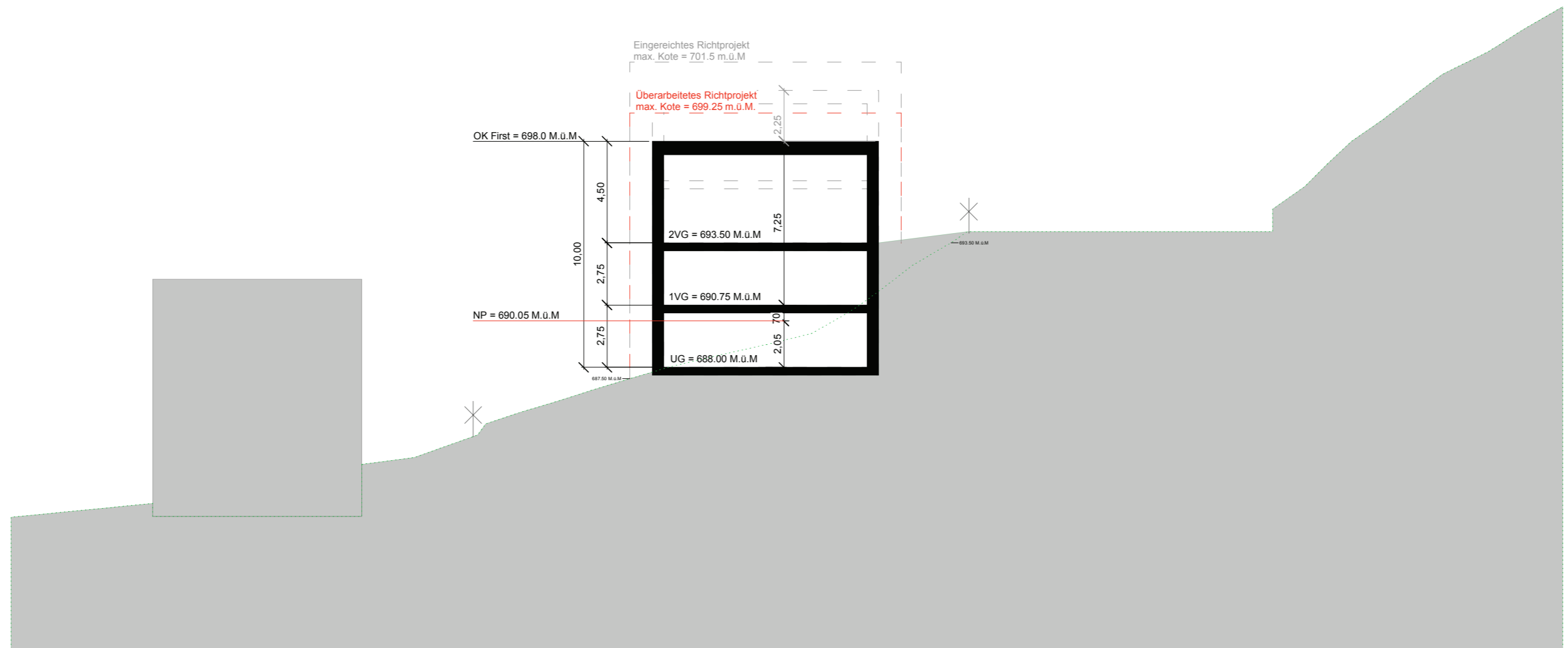
3.2. Schnitte Einfamilienhäuser, Baufeld B 1:200



Richtprojekt „Panorama“

3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser

3.2. Schnitte Einfamilienhäuser, Baufeld C 1:200



Richtprojekt „Panorama“

3. Teil Ost, drei Einfamilienhäuser

3.2. Schnitte Einfamilienhäuser, Baufeld D 1:200

