



Gemeinde Glarus Nord

---

**Gemeinde Glarus Nord,  
Nutzungsplanung II, Grundsätze  
zum Planen und Bauen in GLN**

---

Journal Fokusgruppe BauR

---

## Impressum

### **Projekt**

Glarus Nord, NUP II, Journal zum Bauen und Planen in GLN  
Projektnummer: 27083  
Dokument: Journal Fokusgruppe BauR

### **Auftraggeber**

Gemeinde Glarus Nord

### **Bearbeitungsstand**

Stand: Fortlaufende Nachführung  
Bearbeitungsdatum: 22.12.2018  
Druckdatum: 28. Februar 2019

### **Bearbeitung**

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel)

z:\gemeinde\glarus nord\27083\_op\_revision\_nup\_ii\01\_rap\03\_grundlagen\baur\journal\20181113\_journal\_baur.docx



## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgewählte Grundlagen des Bundes	5
1.1	Zielsetzungen aus dem Raumkonzept Schweiz (RK CH)	5
1.2	Ziele und Grundsätze aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung RPG 1	6
2.	Ausgewählte Grundlagen des Kantons	8
2.1	Grundsätze des am 1. Juli 2018 in aktualisierter Fassung, neu in Kraft getretenen Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG GL)	8
2.2	Grundsätze des Kantonalen Richtplans (Fassung 2018, beschlossen von der Regierung zuhänden Landrat)	10
3.	Ausgewählte Grundlagen der Gemeinde GLN	22
3.1	Leitsätze des Gemeinderichtplans	22
4.	Aufgabenstellung für den Entwurf eines neuen Baureglements der Gemeinde Glarus Nord	24
5.	Konkretes Vorgehen in der Bearbeitung der NUP II und des BauR	32
6.	Kernthemen der Fokusgruppe BauR	33
6.1	Nutzungsarten – Zonenbestimmungen	33
6.2	Geschossigkeiten	33
6.3	Emissionen	33
6.4	Bebauungsdichte	33
6.5	Bauen in den Hanglagen	33
6.6	Maximales Volumen (bisher Mantellinie)	34
6.7	Bauberatung	34
6.8	Qualitätssicherndes Varianzverfahren (Wettbewerbe)	34
6.9	Unterirdischer Grenzabstand / für ein qualitatives „Grün“ im Grenzbereich	34
6.10	Einfriedungen	34
6.11	Dachgestaltung	34
6.12	Parkierungen	34
7.	Fokusgruppensitzung vom 5.11.2018	35
7.1	Nutzungsarten - Zonenbestimmungen	35
7.2	Geschossigkeiten	35
7.3	Baubauungsdichte	36
7.4	Bauen in Hanglage	37



7.5	Maximales Volumen (bisher Mantellinie)	37
7.6	Bauberatung	37
7.7	Qualitätssicherndes Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag etc.)	37
7.8	Unterirdischer Grenzabstand / für ein qualitatives „Grün“ im Grenzbereich	37
7.9	Einfriedungen	38
7.10	Dachgestaltung	38
7.11	Parkierung	38
7.12	Terrainveränderungen	38
7.13	Dorf oder Stadt	39
8.	Begehung 14.11.2018 (Geschossigkeiten)	39
9.	Fokusgruppensitzung vom 19.11.2018	40
9.1	Parkierung im UG / unterirdische Grenzabstände	40
9.2	Gebäudehöhen – Struktur	41
9.3	Zukünftiges Potenzial für Untergeschosse	41
9.4	Bauen am Hang	42
10.	Begehung vom 26.11.2018 (Baulinien und Geschossigkeiten)	43
11.	Bearbeitung BauR G. Caviezel / Chr. Zindel (28.11.2018)	43
12.	Begehung vom 03.12.2018 (Hanglagen, Geschossigkeiten)	45
13.	Sitzung Fachstelle Tiefbau Kanton (06.12.2018)	46
14.	Begehung 10.12.2018 (Kernentwicklung)	46
15.	3. Fokusgruppensitzung vom 17.12.2018	49
16.	4. Fokusgruppensitzung vom 07.01.2019	53
16.1	Flächenanteile	53
16.2	Ortsbildschutz	54
16.3	Dachgestaltung	54
16.4	Einfriedung	55
16.5	Bauberatung	56
16.6	Bestandesschutz	56
17.	Anhänge	58



# 1. Ausgewählte Grundlagen des Bundes

## 1.1 Zielsetzungen aus dem Raumkonzept Schweiz (RK CH)

Ziel 1:

*Bund, Kantone, Städte und Gemeinden fördern die hervorragende Lebens- und Umweltqualität der Schweiz. Sie gestalten Identität stiftende, naturnahe und urbane Landschaften und erhalten kulturhistorische Bauten. Sie sorgen für eine qualitativ hochwertige bauliche und räumliche Verdichtung sowohl im urbanen als auch im ländlich geprägten Siedlungsgebiet. Sie identifizieren regionale Stärken und entwickeln diese konsistent weiter.*

Ziel 2:

*Bund, Kantone, Städte und Gemeinden sichern Umfang und Qualität der natürlichen Ressourcen. Die raumplanerischen Entscheide sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Zum Schutz der natürlichen Ressourcen werden die Siedlungen nach innen entwickelt. Die Landschaft hat einen eigenständigen Wert. Auf die weitere Erschließung und Bebauung unverbauter Räume wird verzichtet. Die Partner reduzieren den Energieverbrauch der Siedlungen, stärken die erneuerbaren Energien und schonen die Gewässer, das Trinkwasser und die Luft.*

Ziel 3:

*Bund, Kantone, Städte und Gemeinden erstellen, betreiben und unterhalten ein raum- und energiesparendes Verkehrsnetz, das finanzierbar ist. Sie berücksichtigen dabei die Bedürfnisse der einzelnen Lebens- und Wirtschaftsräume und stellen die internationale Anbindung der Schweiz sicher. Sie stimmen die Verkehrs- und die Siedlungsentwicklung aufeinander ab. Sie beseitigen Fehlanreize, die zu einer übermässigen Mobilität führen. Sie optimieren die Kapazität der bestehenden Infrastrukturen, bevor sie in neue investieren.*

Ziel 4:



*Bund, Kantone, Städte und Gemeinden erhalten das polyzentrische Netz aus Städten und Gemeinden und stärken die räumlichen Rahmenbedingungen für eine konkurrenzfähige und vielfältige Wirtschaft. Sie fördern die spezifischen Stärken der einzelnen Lebens- und Wirtschaftsräume.*

Ziel 5:

*Bund, Kantone, Städte und Gemeinden fördern die Zusammenarbeit zwischen den Lebens- und Wirtschaftsräumen. Sie anerkennen, dass nicht alles überall sinnvoll ist. Sie prüfen neue Ansätze für den Ausgleich von Nutzen und Lasten innerhalb und zwischen den Regionen.*

## 1.2 Ziele und Grundsätze aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung RPG 1

### **Art. 1** Ziele

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.<sup>5</sup> Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

<sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- a<sup>bis</sup>,<sup>6</sup> die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- b.<sup>7</sup> kompakte Siedlungen zu schaffen;
- b<sup>bis</sup>,<sup>8</sup> die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
- d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
- e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

### **Art. 3** Planungsgrundsätze

<sup>1</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.

<sup>2</sup> Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- a.<sup>9</sup> der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

<sup>3</sup> Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a.<sup>10</sup> Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a<sup>bis</sup>,<sup>11</sup> Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;



- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

<sup>4</sup> Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
- b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

#### **Art. 15<sup>33</sup>** Bauzonen

<sup>1</sup> Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

<sup>2</sup> Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

<sup>3</sup> Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

<sup>4</sup> Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

<sup>5</sup> Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

#### **Art. 15<sup>a34</sup>** Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

<sup>1</sup> Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

<sup>2</sup> Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.



2. Ausgewählte Grundlagen des Kantons
- 2.1 Grundsätze des am 1. Juli 2018 in aktualisierter Fassung, neu in Kraft getretenen Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG GL)

## § 10 Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes

---

### **Die Vorlage im Überblick**

*Der Landsgemeinde wird eine Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) unterbreitet. Mit dieser soll insbesondere das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene, teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes umgesetzt werden. Ausserdem fliessen die seit der letzten RBG-Revision im Jahr 2010 gemachten Erfahrungen in diese Vorlage ein. Es ergab sich in verschiedenen Bestimmungen Anpassungsbedarf. Betroffen sind insbesondere die Erlass- und Rechtsmittelverfahren bei verschiedenen kommunalen Planungsinstrumenten.*

### **Ausgleich von Mehrwerten**

*Wesentlichen Bestandteil der RPG-Revision von 2014 bildeten die Erneuerung der Bestimmungen über den Ausgleich von Mehr- und Minderwerten, die durch Planungen entstehen. Dazu wurden im Bundesgesetz Mindestvorgaben eingeführt. In Kantonen, die noch keine sogenannte Mehrwertabgabe kennen oder die über eine Regelung verfügen, welche die bundesrechtlichen Minimalanforderungen nicht vollumfänglich erfüllt, besteht somit Gesetzgebungsbedarf. Das gilt auch für den Kanton Glarus. Er muss den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile (Mehr- und Minderwertausgleich) innert fünf Jahren nach Inkrafttreten regeln. Diese Frist läuft am 30. April 2019 ab. Nach deren Ablauf ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Artikel 5 RPG verfügt.*

*Die Raumplanung weist dem Boden unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung zu und schafft für die Betroffenen damit Vor- und Nachteile. Durch Planungshandlungen ausgelöste Wertsteigerungen entstehen ohne eine wertschöpfende Handlung des Grundeigentümers. Ein Teil des Mehrwerts sollte daher genauso durch eine Abgabe abgeschöpft werden, wie umgekehrt die öffentliche Hand und damit die Allgemeinheit bei Rückzonungen zur Entschädigung des Planungsminderwerts verpflichtet sein kann. Diese Asymmetrie wird mit der Mehrwertabgabe behoben. Die Idee der Mehrwertabgabe ist also, einen Teil der Vorteile, die ein Grundstück durch raumplanerische Massnahmen und damit ohne Zutun des Grundeigentümers erfährt, an das Gemeinwesen abzuliefern. Diese können die Mittel für Entschädigungszahlungen bei Rückzonungen verwenden. Andernfalls sind diese Kosten vom Steuerzahler zu tragen. Je nach Situation könnte das Geld ausserdem auch für raumplanerische Massnahmen eingesetzt werden.*

*Artikel 5 RPG verlangt einen «angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen». Die vorliegende Gesetzesänderung geht bezüglich der erfassten Abgabebetstände über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinaus, indem sie neben Ein- auch Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen, die eine Mehrnutzung zulassen, als Abgabebetstände vorsieht. Aufgrund des Gebots der Innenentwicklung werden die nächsten Jahre nicht durch Einzonungen, sondern durch Auf- und Umzonungen geprägt sein. Bezüglich der Abgabehöhe wird den Gemeinden Spielraum zugestanden, in dem diese auf «mindestens» 20 Prozent festgelegt wird. Ein Abgabesatz von 20 Prozent entspricht dem bundesrechtlichen Minimum. Die Gemeinden können jedoch höhere Sätze vorsehen. Veranlagt bzw. verfügt wird die Mehrwertabgabe vom Gemeinderat. Da die Planungshoheit in der Nutzungsplanung bei den Gemeinden liegt, ist es folgerichtig, dass diese ebenfalls die Berechnung des Mehrwerts und die Festlegung der Abgabe vornehmen. Die Gemeinden hatten diese Möglichkeit bereits bis anhin mit der vertraglichen Vereinbarung der Mehrwertabgabe und können dies auch weiterhin. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe verbleiben der Gemeinde. Sie sollen für Entschädigungszahlungen bei Auszonungen sowie für raumplanerische Massnahmen verwendet werden. Wie die einzelne Gemeinde die richtige Verwendung der Mittel sicherstellt, obliegt somit ihr.*

*Die Einführung der Mehrwertabgabe war im Übrigen bereits in der Vernehmlassungsvorlage zur Totalrevision 2010 vorgesehen. Nach der politischen Beratung verblieb jedoch nur noch die Vertragslösung in der damaligen Vorlage. Die Regelung des Mehrwertausgleichs bildet nun das Hauptelement der aktuellen Vorlage.*





### **Durchführung und Förderung der Planung – Mobilisierung von Bauland**

Das neue Raumplanungsgesetz des Bundes sieht Massnahmen zur Durchführung und Förderung der Planung vor:

- Gemäss Artikel 15a RPG (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland) müssen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die notwendigen Massnahmen treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Das kantonale Recht hat vorzusehen, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines öffentlichen Interesses.
- Gemäss Artikel 19 Absatz 2 RPG (Erschliessung) hat das Gemeinwesen die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; es kann die Erschliessung bei Bedarf etappieren. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer.

Der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland ist heute ein hoher Stellenwert beizumessen. Als Instrumente zur Baulandverflüssigung werden Bestimmungen zu bedingten Zonenplanänderungen sowie zum Kaufrecht der Gemeinde erlassen:

- Es wird eine Rechtsgrundlage geschaffen, damit Zonenplanänderungen an Bedingungen geknüpft werden können. Denkbare Bedingungen sind beispielsweise Bebauungsfristen, projektbezogene Einzonungen (Einzonung für ein bestimmtes Projekt) oder das Einräumen eines Kaufrechts der Gemeinde bei Entwicklungsgebieten. Wird eine Bedingung nicht erfüllt, fällt die Zonenplanänderung von Gesetzes wegen dahin. d. h. es ist kein weiteres Beschlussverfahren zu durchlaufen.
- Die Möglichkeit zur Einräumung eines Kaufrechts der Gemeinde als Kann-Vorschrift ist ein Instrument gegen die Hortung von bereits eingezontem, strategisch wichtigem und im öffentlichen Interesse liegendem Bauland, dessen Überbauung für eine gezielte Entwicklung der Gemeinde notwendig ist. Ein Kaufrecht der Gemeinde stellt einen erheblichen Eingriff in private Eigentumsrechte dar. Damit sich ein solcher rechtfertigen lässt, sind besondere Anforderungen an die Ausübung des Kaufrechts zu stellen. Darunter fallen insbesondere ein demokratisch legitimierter Planungsakt (Bezeichnung der raumplanerisch wichtigen Flächen im Zonenplan) sowie ein überwiegendes öffentliches Interesse, etwa an strategisch wichtigen Grundstücken für Nutzungen mit zentralörtlichen Funktionen (z. B. Schulen, Verkehrsanlagen, insb. Parkhaus). Es sind Ausnahmen für Baulandreserven von Betrieben vorgesehen.



## 2.2 Grundsätze des Kantonalen Richtplans (Fassung 2018, beschlossen von der Regierung zuhänden Landrat)

Der kantonale Richtplan GL ist am 30. Oktober 2018 vom Regierungsrat beschlossen und zuhänden des Landrats verabschiedet worden. Gegenüber den bisherigen Entwürfen des KRIP erfolgten nur partielle Korrekturen. Im nachfolgenden werden umfangreiche Textpassagen aus dem KRIP Stand 30.11.2018 abgebildet. Die im Sachzusammenhang BauR relevanten Textpassagen werden zudem markiert.

# R Raumentwicklungsstrategie

## A Ausgangslage

Der Kanton legt die Grundzüge der angestrebten Entwicklung im Sinne von Art. 8 Abs. 1 RPG in der Raumentwicklungsstrategie fest. Darin berücksichtigt er auch die räumlich-funktionalen Zusammenhänge, welche über die Kantongrenze hinausgehen sowie die Entwicklungsstrategien der Nachbarkantone.

*Art. 8 RPG*

Die Raumentwicklungsstrategie des Kantons ist die Antwort auf die eigenen strukturellen Gegebenheiten und die damit einhergehenden Herausforderungen.

## Strukturen und Herausforderungen

### Topographie gibt räumliche Struktur des Kantons vor

Der Kanton Glarus öffnet sich nach Norden hin zu Linthebene und Walensee und ist ansonsten von den Nachbarkantonen durch teilweise hohe Bergketten räumlich getrennt. Die beiden Alpenpässe Klausen und Prugel, über welche der Kanton in der warmen Jahreszeit zu erreichen ist, sind für den Waren- und Personenverkehr unbedeutend. Sie haben eine rein touristische Bedeutung. Die Verkehrsbeziehungen sind daher fast ausschliesslich nach Norden gerichtet.

### Siedlungsentwicklung findet hauptsächlich im Talboden statt

Die Kantonsfläche besteht zu 30% aus Wald, zu 35% aus Geröll, Fels, Gletscher und Gewässern und zu 20% aus Alpweiden. Der Talboden, die Linthebene und die grossen besiedelten Geländeterrassen machen nur gerade 15% der Kantonsfläche aus. In diesem «besiedelbaren» Raum befinden sich neben den Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturen auch die fruchtbaren Böden für die Landwirtschaft. Diese unterschiedlichen Nutzungsansprüche an diesen Raum ist eine besondere Herausforderung.

### Schwerpunktgebiet Wohnen und Arbeiten zwischen Bilten und Schwanden

Rund 83% der Kantonsbevölkerung bzw. gut 34'000 Personen leben im Talboden zwischen Bilten und Schwanden. Die Einwohner- und Beschäftigtenzahl in diesem Schwerpunktgebiet Wohnen und Wirtschaft nimmt zu. Die Ansiedlung neuer Einwohner und Arbeitsplätze ist ausserhalb dieses Schwerpunktegebiets herausfordernd.



### **Industrie bleibt wichtiger Wirtschafts- und Erwerbszweig für Glarus**

2016 waren 42% der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten VZÄ) im produzierenden Sektor tätig. Die meisten Arbeitsplätze sind allerdings im Dienstleistungssektor zu finden (54% aller VZÄ). Innerhalb des Dienstleistungssektors schaffen der Detailhandel sowie das Gesundheits- und Sozialwesen (Heime; Erziehung und Schulwesen) das grösste Arbeitsplatzangebot. Auf Land- und Forstwirtschaft entfallen noch 6% der Beschäftigten. Die vergleichsweise geringe Verfügbarkeit von Fachkräften und hochqualifizierten Arbeitnehmern stellen ein Nachteil für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons dar. Gegenwärtig ist Glarus daher auf Zuzüger oder Zupendler angewiesen.

### **Hohe Dichte an Industriebrachen erschwert deren Reaktivierung**

Nirgends in der Schweiz ist die Dichte an Arealen mit historischen Industrien grösser als im Kanton Glarus. Eine Grosszahl dieser Areale ist heute nicht mehr oder nur teilweise noch industriell genutzt. Für eine erneute industrielle Produktion sind viele Areale aufgrund ihrer relativ peripheren Lage uninteressant. Die Zukunftsaussichten für diese Areale sind unsicher. Sie verfügen aufgrund ihrer geschichtlichen Vergangenheit über besondere Charakteristiken, welche Chancen für verschiedene Nachfolgenutzungen eröffnen.

### **Investitionsbedarf in Bausubstanz ist gross**

Die Wohnbausubstanz im Kanton Glarus ist geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Die Bausubstanz ist vergleichsweise alt und wird dominiert von Gebäuden, die vor 1919 erbaut wurden. Rund ein Drittel der Wohneinheiten stammt aus dieser Bauperiode. In Glarus Süd ist es sogar beinahe die Hälfte. Namentlich in den Ortskernen besteht ein beträchtlicher Investitionsbedarf in die Bausubstanz.

### **Tourismus ist auf neue Impulse und eine erneuerte Infrastruktur angewiesen**

Der Tourismus im Kanton Glarus befindet sich in einer schwierigen Situation. Die Logiernächte in der Hotellerie sind seit der Jahrtausendwende markant zurückgegangen und der Bestand an warmen Betten ist kleiner geworden. Augenfällig ist auch die vergleichsweise tiefe Auslastung der Beherbergungsbetriebe. Bei der touristischen Infrastruktur besteht insgesamt ein erheblicher Erneuerungsbedarf. Um dem Tourismus im Kanton Auftrieb zu verleihen, sind Impulse notwendig.

### **Glarus ist gegenüber den Folgen des Klimawandels verletzlich**

Als Gebirgskanton ist Glarus in besonderem Masse von den Folgen des Klimawandels betroffen. Extreme Wetterereignissen treten häufiger auf, dadurch nimmt die Gefahr von Murgängen, Lawinen, Hangrutschungen oder auch Flur- und Waldbränden zu. Trockenheit und Hitze stellen namentlich die Landwirtschaft vor Probleme. Auch der im Kanton bedeutende Energiesektor kann betroffen sein.

Aus touristischer Sicht zwingt der Anstieg der Schneegrenze die eher tiefgelegenen Skigebiete von Elm und Braunwald zu Investitionen in die Schneesicherheit. Die heissen Sommer schaffen gleichzeitig auch Chancen für die Stärkung des Sommertourismus in den alpinen Regionen.



### **Gemeinden entwickeln sich ungleich**

Zwischen 2007 bis 2017 ist die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Glarus Nord jährlich um 1.2% gewachsen. In Glarus hat sie leicht zugenommen (jährlich +0.3%), während sie in Glarus Süd abgenommen hat (jährlich -0.4%). Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch bei der Beschäftigung, welche in Glarus Nord und Glarus Mitte leicht zugenommen hat, während sie in Glarus Süd etwas abgenommen hat. Auf die beiden nördlichen Gemeinden entfallen beinahe 80% der Beschäftigten im Kanton.

Die unterschiedliche Dynamik in den Gemeinden hängt wesentlich mit ihren räumlichen Voraussetzungen und ihrer Erreichbarkeit zusammen.

- *Glarus Nord*: Grenzt an den Metropolitanraum Zürich und profitiert von dessen Entwicklungsdynamik. Die Gemeinde ist in jüngerer Vergangenheit stark gewachsen, es haben sich vermehrt Personen aus anderen Kantonen niedergelassen.
- *Glarus*: Hat als Kantonszentrum mit vielen sicheren Arbeitsplätzen in den Bereichen Bildung, Verwaltung, Gesundheit und Soziales einen Standortvorteil.
- *Glarus Süd*: Liegt bereits zu peripher, um von der grösseren Dynamik und Nachfrage nach Erstwohn- und Arbeitsraum profitieren zu können. Die Gemeinde hat in jüngerer Vergangenheit insbesondere Wohnbevölkerung an die beiden anderen Gemeinden des Kantons verloren. In Glarus Süd bestehen jedoch die grössten Potenziale im Bereich Tourismus und Freizeit.

## **B Richtungsweisende Festlegungen / Beschluss**

### *R-B0*

#### ***Eigenständigkeit des Kantons Glarus wahren***

Glarus versteht sich als eigenständiger, selbstbewusster Gebirgskanton, der sich auf seine Stärken besinnt und die eigenen Potenziale ausschöpft. Basis dafür bildet eine starke und solidarische Gemeinschaft. Die drei Gemeinden verfügen über unterschiedliche Entwicklungsvoraussetzungen und Stärken. Diese werden gezielt gefördert.

### *R-B1*

#### ***Zentren stärken***

Der Kantonshauptort Glarus hat aufgrund seiner Historie einen besonderen kulturellen und gesellschaftlichen Stellenwert im Kanton. In Glarus befinden sich u.a. Kantonsspital, Kantonsschule, kantonale Verwaltung, Gerichte, Parlament, Landesbibliothek und Kunsthaus. Glarus ist zudem Durchführungsort der Landsgemeinde. Der Kantonshauptort Glarus wird in seinen zentralörtlichen Funktionen weiter gestärkt.

Die Orte Schwanden und Näfels/Niederurnen sollen in ihrer Funktion als Zentrum für ihre Gemeinden gestärkt und als überörtliche Versorgungsknoten etabliert werden.



#### *R-B2*

### ***Aussenbeziehungen stärken; Nähe zur Metropolitanregion Zürich für die Entwicklung als Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort nutzen und die Partnerschaften mit dem Alpenrheintal pflegen***

Die Nähe zur Metropolitanregion Zürich birgt ein grosses Potenzial. Der Kanton erbringt gezielt komplementäre Leistungen für Einwohner und Wirtschaft des Grossraums Zürich. Die gezielte Ausrichtung auf die Bedürfnisse dieses Raums vermag die in vielen Bereichen des Kantons Glarus erforderlichen Entwicklungsimpulse auszulösen. Ein wichtiger Bezugsraum innerhalb der Metropolitanregion ist die Linthebene sowie die Agglomeration Obersee (Arbeitskräfte; Zuzüger; Einzugsgebiet für Glarner Unternehmungen).

Der Kanton Glarus pflegt im Bereich Gesundheit und Bildung Partnerschaften mit Institutionen des Alpenrheintals. Diese Beziehungen sind zu pflegen und nach Möglichkeit weiter auszubauen.

#### *R-B3*

### ***Gewerbe- und Industriestandort Glarus wettbewerbsfähig halten***

Der Kanton Glarus ist wirtschaftsfreundlich und will als Wirtschaftsstandort langfristig attraktiv sein. Er bietet den ansässigen Unternehmen gute Rahmenbedingungen. Zur Ansiedlung neuer Unternehmungen aus ertragsstarken Branchen bereitet er Entwicklungsschwerpunkte mit unterschiedlichen Standortanforderungen vor. Für die ansässigen Unternehmen schafft der Kanton die raumplanerischen Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung.

#### *R-B4*

### ***Siedlungsentwicklung nach innen lenken, Boden haushälterisch nutzen***

Die Siedlungen im Kanton Glarus entwickeln sich grundsätzlich nach innen. Die landwirtschaftlichen und ökologisch wertvollen Flächen werden geschont, der Boden haushälterisch genutzt. Die Entwicklung von Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung ist prioritär. Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets wird vermieden.

#### *R-B5*

### ***Öffentlicher Verkehr innerhalb des Kantons und nach aussen stärken***

Die SBB-Bahnlinie Ziegelbrücke – Linthal ist das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs im Kanton. Der öffentliche Verkehr auf dieser Achse wird beschleunigt und systematisiert (starre Taktfolge). Das Busnetz wird optimal auf das Bahnangebot abgestimmt. Am Taktknoten Ziegelbrücke werden die Anschlüsse an den Regionalverkehr in alle Richtungen - jedoch insbesondere nach Zürich HB - optimiert.

#### *R-B6*

### ***Strassenseitige Erreichbarkeit verbessern***

Die übergeordneten Verkehrsverbindungen für den motorisierten Individualverkehr zwischen Niederurnen und Schwanden werden mit dem Bau von Umfahrungsstrassen verbessert. Die Massnahmen in die Verkehrsinfrastruktur sollen auch dazu beitragen, dass die negativen Auswirkungen auf Siedlungen und Umwelt möglichst klein bleiben.



*R-B7*

#### **Wohnraum in Glarus Süd vitalisieren**

Glarus Süd bietet Wohnraum inmitten einer alpinen ländlichen Landschaft mit viel Authentizität und Ruhe. Wohnen ist preiswert und die industrielle Baukultur ermöglicht verschiedenartige Wohnformen. Mit der Vitalisierung des Wohnraums in Glarus Süd sind naturverbundene Menschen ebenso angesprochen wie Personen, die an mehreren Standorten wohnhaft sein wollen oder besondere Wohnformen suchen.

*R-B8*

#### **Landschaftsqualität erhalten und verbessern**

Die Qualität der Landschaft wird erhalten und wo möglich gesteigert, die Biodiversität und ökologische Vernetzungen werden gefördert. Der Wert der Landschaft für die ortsansässige Bevölkerung wie auch für Gäste in Bezug auf Wohlbefinden, räumliche Identifikation, Standortattraktivität und weiterer Leistungen nimmt zu.

*R-B9*

#### **Touristisches Potenzial ausschöpfen**

Der Tourismus wird als wirtschaftliches Standbein des Kantons gestärkt, indem vermehrt auf die Eigenheiten und Besonderheiten sowie auf qualitativ ansprechende Angebote für Tourismus und Freizeit gesetzt wird. Naturorientierte Freizeitangebote für Individualgäste sind das Aushängeschild des Glarner Tourismus. Das Beherbergungsangebot wird modernisiert und erweitert, damit mehr Wertschöpfung im Kanton generiert werden kann. Der Sommertourismus wird gefördert und gestärkt. Die touristischen Angebote tragen dazu bei, dass Glarus als Wohnort für jüngere Altersgruppen attraktiver wird.

## **S Siedlung**

### **S1 Struktur der Besiedlung und Zentren**

## **B Richtungsweisende Festlegungen / Beschluss**

### *S1-B/1 Siedlungsraum-Typen*

#### *- Siedlungsraum-Typ Haupttal*

Das Haupttal ist der Hauptraum des zukünftigen Wachstums der Bevölkerung und Beschäftigten. Die Strukturen und Kapazitäten werden so ausgerichtet, dass mindestens 80% des prognostizierten Wachstums aufgenommen werden können.

Das Haupttal ist Standort der Zentren und der Entwicklungsgebiete fürs Arbeiten im Kanton. Davon ausgenommen sind die touristischen Zentren.

Im Haupttal sind, auf den Ort bezogen differenziert, erhöhte bauliche Dichten anzustreben und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist in einem hohen Grad sicherzustellen.

#### *- Siedlungsraum-Typ Landschaft*

Im Siedlungsraum Landschaft werden die Versorgungsstrukturen in den Ortschaften auf die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung und der lokalen Betriebe ausgerichtet. Die Strukturen und Kapazitäten sind auf ein geringeres Wachstum auszurichten.



Mit einer Revitalisierung der Ortskerne und der unternutzten Bausubstanz sowie dem Nutzen der historischen Industriebauten auch für Wohnen werden Wohnalternativen zu den städtischen Räumen und zum Siedlungsraum-Typ Haupttal geschaffen (Wohnstrategie).

Der Siedlungsraum Landschaft ist, neben Glarus als Standort mit einem Kulturangebot, der Hauptraum für die touristische Entwicklung.

#### *S1-B/2 Zentrenstruktur*

##### *- Hauptzentrum Glarus*

Glarus wird als Hauptzentrum für die Versorgung des Kantons und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft gestärkt. Mit vielfältigen Nutzungen und hoher städtebaulicher Qualität wird Glarus ein erkennbares, attraktives, urbanes Zentrum.

##### *- Kommunale Zentren Näfels / Niederurnen und Schwanden*

Mit raumplanerischen und infrastrukturellen Massnahmen werden die kommunalen Zentren als Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten sowie für die Versorgung weiterentwickelt (Grundversorgung für den täglichen Bedarf). Die kommunalen Zentren sind Schwerpunkte der Siedlung mit eigenständiger Identität.

Die Gemeinden können in den Ortsplanungen weitere Teilzentren festlegen und fördern. Dies soweit das kommunale Zentrum in seiner Funktion nicht konkurrenziert wird.

## **C Handlungsanweisungen**

#### *S1-C/1*

Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Nutzungsplanung in den Ortschaften den Anforderungen und Ansprüchen gemäss dem Siedlungsraum-Typ entspricht.

*Federführung: Gemeinde*

#### *S1-C/2*

Der Kanton stärkt die festgelegte Zentrenstruktur durch raumplanerische und infrastrukturelle Massnahmen sowie durch seine Standortpolitik. Er setzt sich insbesondere für eine hochwertige Versorgung in den Bereichen der Gesundheit und der Bildung im Zentrum Glarus ein.

Der Kanton unterstützt Massnahmen zur Stabilisierung und Stärkung des Arbeitsplatzangebots und zur Sicherung der Versorgung und des Service-Public in den kommunalen Zentren.

*Federführung: Zuständiges Departement*

#### *S1-C/3*

Die Gemeinden sichern im Rahmen ihrer Ortsplanung die Zentrenstruktur und konkretisieren diese räumlich und in der Funktion aufgrund ihrer Entwicklungsvorstellungen.

*Federführung: Gemeinde*



## D Objekte

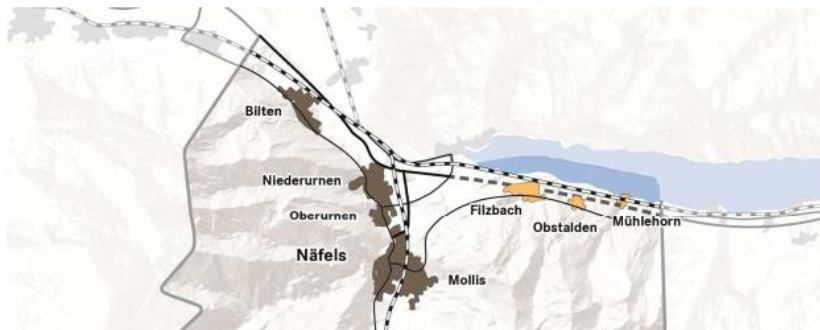
### D-1 Siedlungsraum-Typen

Objekt-Nr.	Gemeinde	Siedlungsraum-Typ	Ortschaften	KS
S1.01	Glarus Nord	Haupttal	Bilten / Mollis / Näfels / Niederurnen / Oberurnen	FS
S1.02	Glarus Nord	Landschaft	Filzbach / Mühlehorn / Niederurnen-Mollis (Gebiet Biäsche) / Obstalden	FS

### D-2 Zentren

Objekt-Nr.	Gemeinde	Standort / Gebiet	Zentrentyp	KS
S1.07	Glarus Nord	Näfels / Niederurnen	bipolares Gemeindezentrum	FS

### Übersicht Siedlungsraum-Typen



## S2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

### A Ausgangslage

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungen im Kanton Glarus werden sich künftig zum Grossteil innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets weiterentwickeln. Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet auch, höhere Dichten zu realisieren, ohne dass dies zu Lasten der Siedlungsqualität geht. Einher mit den höheren Dichten geht auch eine intensivere Nutzung der Verkehrsträger. Neben der besseren Nutzung der Ressource Boden stehen ebenso die Bedürfnisse der Bevölkerung an ihren Lebensraum im Vordergrund. Innenentwicklung ist demzufolge auch immer der Anlass, Massnahmen zur allgemeinen Verbesserung der Siedlungsqualität umzusetzen.





## B Richtungsweisende Festlegungen / Beschluss

### *S2-B/1 Ortsspezifische Siedlungsentwicklung nach innen*

Vgl. Kapitel R

- In den Ortschaften im Siedlungsraum-Typ Haupttal werden, insbesondere an zentralen und gut erschlossenen Lagen, grundsätzlich höhere oder hohe bauliche Dichten in Verbindung mit einer hohen Siedlungsqualität angestrebt. Die Aufwertung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert.  
Unter Realisierung angemessen hoher baulicher Dichten wird prioritär eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets angestrebt.
- In den Ortschaften im Siedlungsraum-Typ Landschaft wird die Siedlung und die umgebende Kulturlandschaft als Einheit weiterentwickelt. Die Revitalisierung der Ortskerne ist dabei von sehr grosser Bedeutung. Dies umfasst insbesondere die Aspekte öffentliche Einrichtungen, Einkauf, Modernisierung des Baubestandes und die Baugestaltung.  
Die kulturlandschaftlichen Elemente innerhalb oder am Rand der Siedlungen begründen eine besondere Qualität und sind unter Abwägung der Interessen entsprechend zu gewichten.
- Die für einen Ort verträgliche bauliche Dichte sowie die geeigneten Bauformen ergeben sich aus der Analyse dieses Ortes, einer den Ort ortsbaulich positiv beeinflussenden Weiterentwicklung und den Anforderungen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

### *S2-B/2 Nutzungspotenziale an mit dem ÖV gut erschlossenen Siedlungslagen*

Vgl. Kapitel S5.1

- Im Siedlungsraum-Typ Haupttal sind die mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen prioritär und mit hoher baulicher Dichte zu entwickeln. Als gut erschlossen gelten in Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie in Gebieten mit öffentlichem Nutzungscharakter Bereiche mit einer ÖV-Gütekategorie A bis C.
- Im Siedlungsraum-Typ Landschaft sind die Nutzungspotenziale an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen soweit möglich auszuschöpfen.

### *S2-B/3 Stark verkehrserzeugende Nutzungen*

- Die Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP) sowie die Standorte von publikumsintensiven Einrichtungen (PE) werden eng auf das Verkehrssystem abgestimmt. Zufahrten durch Wohngebiete werden vermieden und die Kapazität der Zufahrtsstrassen muss für den Mehrverkehr ausreichend sein. Eine gute Erschliessung mit dem ÖV ist sicherzustellen.

Vgl. Kapitel S5.2  
Vgl. Kapitel V3

## C Handlungsanweisungen

### *S2-C/1*

Gestützt auf die kommunalen Richtplanungen legen die Gemeinden in der Nutzungsplanung Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung fest. Sie prüfen und erlassen Massnahmen:



- bei Nutzungspotenzialen und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen (Festlegung Massnahmen für eine optimierte Nutzung);
- bei Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten innerhalb der Bauzone, unter Wahrung und Verbesserung der ortsbaulichen und siedlungsökologischen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- hinsichtlich einer auf den Ort bezogenen angemessenen Mindestdichte und stellen sicher, dass diese realisiert werden kann und die Siedlungsökologie angemessen berücksichtigt wird;
- hinsichtlich qualitätssichernder Planungsverfahren bei grösseren Vorhaben wie Überbauungsplanungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten.

*Federführung: Gemeinde*

#### *S2-C/2*

Der Kanton koordiniert die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss Raumentwicklungsstrategie. Für die Festlegung konkreter Massnahmen in den Gemeinden Glarus und Glarus Nord wird die Ausarbeitung eines Agglomerationsprogramms geprüft.

*Federführung: Departement Bau und Umwelt*

## S3 Siedlungsgebiet

### A Ausgangslage

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz ist im kantonalen Richtplan die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebietes für den längerfristigen Bedarf festzulegen. Das Siedlungsgebiet bildet den langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen. Das Siedlungsgebiet umfasst Bauzonen und weitere Flächen. Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets sind nicht automatisch möglich, sondern müssen die Vorgaben gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erfüllen.

*Art. 8a RPG*

#### **Definition Siedlungsgebiet**

Das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan entspricht gegen aussen der Bauzone gemäss den rechtskräftigen Nutzungsplanungen der Gemeinden und wird im Richtplan festgelegt und in der Richtplankarte ausgewiesen. Das Siedlungsgebiet umfasst:

- den gewachsenen Siedlungskörper mit den überbauten und den nicht überbauten Bauzonen,
- die innerhalb des Siedlungskörpers von Bauzonen umschlossene Grün- und Freiflächen und die Flächen für Verkehrsanlagen, sowie
- die Flächen für Bauzonenerweiterungen.

Nicht zum Siedlungsgebiet gehören temporäre oder zeitlich befristete Bauzonen, Spezialbauzonen ausserhalb des eigentlichen Siedlungskörpers und abseits gelegene Ferienhauszonen, in welchen keine weitere Bautätigkeit erwünscht ist. Diese Flächen gehören - unabhängig ihrer Zonenzuweisung - nicht zum Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.



## B Richtungsweisende Festlegungen / Beschluss

### S3-B/1 Siedlungsgebiet

- Für die Bemessung des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan (Planungshorizont 2042) und der Bauzonen (Planungshorizont 2032) stützen sich der Kanton und die Gemeinden auf das Bevölkerungsszenario «hoch» gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).
- Das Siedlungsgebiet umfasst 1517 ha und wird in der Richtplankarte ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung findet im Grundsatz innerhalb des Siedlungsgebietes statt.
- Bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung, welche dem im 1. Mai 2014 in Kraft getretenen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes entspricht, gilt das Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis, danach als Festsetzung. Diese Festsetzung erfolgt durch Fortschreibung.
- Bei den Gemeinden mit einem Siedlungsgebiet mit Koordinationsstand Zwischenergebnis, kann das Siedlungsgebiet räumlich abweichend von der Richtplankarte festgelegt werden. Dies wenn die neue Lage mindestens eine gleichwertige Siedlungsentwicklung gewährt (Standorteignung, Erschliessungsgüte, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Ortsbild). Das Siedlungsgebiet kann dabei insgesamt nicht vergrössert werden.

### S3-B/2 Erweiterungen des Siedlungsgebiets

- Das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet kann bis 2032 pro Gemeinde gesamthaft um höchstens 1 ha erweitert werden, dies bei ausgewiesenem Bedarf. Diese Erweiterung erfolgt mit Fortschreibung des Richtplans.

### S3-B/3 Langfristige Siedlungsgrenzen

- Langfristige Siedlungsgrenzen gemäss Richtplan werden dort festgelegt, wo längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, einer Ortsansicht, eines Naherholungsgebietes oder wichtige ökologische Verbindungen zu gewährleisten sind.

## C Handlungsanweisungen

### S3-C/1

Der Kanton legt das Siedlungsgebiet im Richtplan (Karte und Text) fest. Er führt im Rahmen des Monitoring eine Statistik zum Siedlungsgebiet (Stand Zeitpunkt Erlass kantonaler Richtplan, nachfolgende Erweiterungen und Reduktionen).

*Federführung: Dep. Bau und Umwelt, Abt. Raumentwicklung und Geoinformation*

### S3-C/2

Der Kanton bezeichnet in der Richtplankarte die langfristigen Siedlungsgrenzen.

*Federführung: Dep. Bau und Umwelt; Abt. Raumentwicklung und Geoinformation*



## B Richtungsweisende Festlegungen / Beschluss

### S4.1-B/1 Dimensionierung der Bauzone (WMK)

- Der Bauzonenbedarf der WMK wird für den Zeithorizont von 15 Jahren (Nutzungsplanperiode) ausgerichtet. Als Grundlage gilt folgende Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (ab Stand Ende 2017):

- Glarus Nord: + 14.9%
- Glarus: + 13.8%
- Glarus Süd: + 5.2%

Diese Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung wird der bestehenden Kapazität in der rechtskräftigen Bauzone (WMK) gegenübergestellt. Daraus ergibt sich die Bauzonenauslastung der Gemeinde.

- Die Ermittlung der Bauzonenauslastung in den Gemeinden erfolgt auf der Grundlage des Überbauungsstandes der rechtskräftigen Bauzone (WMK) und nach einer einheitlichen Methodik des Kantons.

### S4.1-B/2 Auszonungen von WMK

- Liegt die Bauzonenauslastung einer Gemeinde unter 95%, sind Auszonungen erforderlich. Auszonungen sind soweit vorzunehmen, dass die Auslastung mindestens 95% beträgt (Zielwert).
- Kann dieser Zielwert nicht erreicht werden, ist dies zu begründen. Gründe hierfür können sein (nicht abschliessend):
  - Lagen innerhalb von weitgehend überbautem Gebiet (umschlossene Bauzone),
  - Entwicklungsschwerpunkte gemäss kommunalem Richtplan,
  - ortsbaulich begründete Lagen.
- Auszonungen sind an ungeeigneten Lagen vorzunehmen. Als solche gelten Lagen:
  - die schwer erschliessbar und / oder überbaubar sind,
  - die im Konflikt mit dem Ortsbild oder dem Natur- und Landschaftsschutz stehen,
  - die aufgrund von Immissionsbelastungen ungeeignet sind,
  - Randlagen mit Parzellen, die nicht verfügbar sind oder sich nicht mobilisieren lassen

### S4.1-B/3 Bedingungen an Ein- und Umzonungen von bzw. in WMK

- Einzonungen sind innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan vorzunehmen. Steht kein Siedlungsgebiet mehr zur Verfügung ist die Erweiterung auf der Grundlage eines kommunalen Konzepts zur Siedlungsentwicklung vorzunehmen.
- Solange die kantonale Auslastung unter 100% liegt, sind Einzonungen kommunal oder überkommunal flächengleich zu kompensieren.
- Ein- und Umzonungen erfolgen unter Berücksichtigung der Kapazitäten der Verkehrsinfrastrukturen. Im Siedlungsraum-Typ Haupttal muss dabei im vorgesehenen Gebiet mindestens eine ÖV-Güteklasse C sichergestellt werden. Im Siedlungsraum-Typ Landschaft muss das Gebiet mit dem ÖV erschlossen sein (Basiserschliessung, nach Möglichkeit ÖV-Güteklasse D).



- Bei Ein- und Umzonungen in WMK sind auf den Ort bezogene geeignete Mindestdichten festzulegen und deren Realisierung ist sicherzustellen. Im Siedlungsraum-Typ Haupttal ist bei einer ÖV-Güteklasse A bis C eine, auf den Ort bezogene, erhöhte Dichte festzulegen.
- Bei Umzonungen ist nachzuweisen, dass dadurch andere Entwicklungsziele nicht gefährdet werden (z.B. Wirtschaftsentwicklung, Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen). Nicht zulässig sind Umzonungen, die absehbar dazu führen, dass dadurch an anderer Stelle wieder Einzonungen erforderlich sind.

## **C Handlungsanweisungen**

### **S4.1-C/1**

Der Kanton erarbeitet eine Grundlage zur Ermittlung der Bauzonenkapazität und der Bauzonenauslastung in den Gemeinden und stellt diese den Gemeinden zur Verfügung. Die Ermittlung der Kapazitäten und Auslastungen erfolgt auf der Basis des aktuellen Überbauungsstandes der Gemeinde.

Er führt ein Monitoring über den Stand der WMK und deren Auslastung und erstattet darüber alle 4 Jahre Bericht gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV.

*Federführung: Dep. Bau und Umwelt, Abt. Raumentwicklung und Geoinformation*

### **S4.1-C/2**

Die Gemeinden erfassen alle 4 Jahre den Überbauungsstand auf der Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung. Dieser dient bei Nutzungsplanrevisionen als Grundlage für die Ermittlung der Bauzonenkapazität und der Bauzonenauslastung durch den Kanton.

*Federführung: Gemeinde*

### **S4.1-C/3**

Die Gemeinden Glarus Nord und Glarus Süd überprüfen ihre Nutzungsplanung hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone (WMK) innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Richtplans.

Liegt die Auslastung unter 95%, reduzieren sie ihre WMK im erforderlichen Ausmass oder begründen, weshalb der Zielwert nicht erreicht werden kann.

*Federführung: Gemeinde*

### **S4.1-C/4**

Die Gemeinden sichern mit entsprechenden baulichen Mindestdichten (oder vergleichbar wirkenden Bestimmungen) die Nutzungsdichte im Sinne eines Zielwertes ( $EW + AP / ha$ ) in der entsprechenden Zone. Tiefere Dichten können in Ausnahmen dann vorgesehen werden, wenn dies aus gestalterischen, Ortsbaulichen oder planungsrechtlichen Gründen gerechtfertigt erscheint.

Die Gemeinden sichern baurechtlich, dass die festgelegte bauliche Dichte zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.

*Federführung: Gemeinde*



#### S4.1-C/5

Zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonen- und Nutzungsreserven treffen die Gemeinden zweckmässige Massnahmen in ihrer Nutzungsplanung. Dazu stehen u.a. folgende Instrumente zur Verfügung:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit bzw. der Überbauung durch Verträge (nach Art. 33 RBG) oder Kaufrecht der Gemeinde (Art. 33a RBG)
- Festlegung von Mindestdichten
- Entwicklungsplanungen für unternutzte oder brachliegende Flächen.

*Federführung: Gemeinde*

### 3. Ausgewählte Grundlagen der Gemeinde GLN

#### 3.1 Leitsätze des Gemeinderichtplans

Leitsätze

Siedlung und Verkehr

1. Die künftigen Bauaufgaben müssen grösstenteils im bestehenden Siedlungsgebiet realisiert werden. Somit werden die Landschaftsräume in ihrer Eigenart erhalten und gestärkt.
2. Die historisch gewachsenen Dorfkerne der Gemeinde Glarus Nord sind in ihrer Struktur zu erhalten und gezielt weiterzuentwickeln. In diesen Kerngebieten werden gemischte Nutzungen angestrebt.
3. Die Ränder der Siedlungsgebiete sind gegenüber dem Landschaftsraum klar abzugrenzen.
4. Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.
5. Die Entwicklungsschwerpunkte werden definiert sowie gezielt weiterentwickelt.
6. Grössere industrielle Ansiedlungen werden räumlich konzentriert. Arealentwicklungen für Gewerbe und Dienstleistung finden weitgehend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes statt.
7. Die abschnittsweise unterschiedliche Bebauung entlang der Hauptstrasse (einseitig, zweiseitig) wird weiterverfolgt und die Verbindung der Ortschaften untereinander gestalterisch aufgewertet.



8. Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert. Dazu gehört die Entlastung des Siedlungsgebiets vom Durchgangsverkehr. Die Priorisierung liegt beim Langsamverkehr, für welchen direkte Verbindungen geschaffen werden.
9. Bei Neubauten und Umbauten wird eine nachhaltige Energienutzung und -versorgung mit grösstenteils erneuerbaren Energieträgern und einer hohen Effizienz angestrebt.

#### Natur und Landschaft

10. Einzonungen erfolgen bei entsprechender Kompensation und sorgfältig abgeklärtem Bedarfsnachweis mit zu erwartendem, qualitativem Mehrwert für Natur, Landschaft und Bevölkerung.
11. Angrenzende Grünräume bei den Siedlungen, die Freiräume in den Dörfern sowie Gewässerräume werden erhalten und deren Grenzen klar definiert.
12. Die Siedlungstrenngürtel zwischen Näfels und Oberurnen westlich der Hauptstrasse sowie zwischen Näfels und Netstal beidseitig der Hauptstrasse bleiben bestehen.
13. Bestehende Kultur- und Naturlandschaftsqualitäten werden weiterhin gepflegt und gestärkt.
14. Die Linthebene (Riet) wird als grosser, offener Landschaftsraum erhalten. Das Langsamverkehrsnetz wird zwischen Walensee und dem Siedlungsgebiet sowie zwischen den Siedlungen ausgebaut.

#### Tourismus und Erholung

15. Eine natur- und kulturnahe Tourismusentwicklung wird angestrebt und das entsprechende Potenzial gefördert.
16. Die Naherholung und der Binnentourismus werden gefördert.
17. Die Lintharena wird als touristische Drehscheibe für Glarus Nord und als Eingangstor für den Kanton Glarus gestärkt.
18. Neben einer gezielten Angebotsentwicklung innerhalb einer gesamtkantonalen Strategie werden auch Verkaufs- und Marketingaktivitäten gefördert.



#### 4. Aufgabenstellung für den Entwurf eines neuen Baureglements der Gemeinde Glarus Nord

Aus den in den Konzepten, Gesetzen und Richtplänen formulierten Zielen und Grundsätzen und gestützt auf die örtlichen Gegebenheiten leitet sich ab, dass die Gemeinde ihre Entwicklungsgebiete innerhalb der bestehenden Bebauungen sieht und somit das Siedlungsgebiet an seinen Rändern nicht erweitert. Aufgrund dieser Position wird das Weiterbauen oder Umformen von bestehenden Bebauungsstrukturen das Hauptthema der Zukunft sein.

Der Gemeinderat in seiner Zusammensetzung ab 1.7.2018 hat verschiedene Kernfragen behandelt und sich dazu positioniert.

Nachfolgend sind diejenigen Kernfragen aufgelistet, mit welchen sich der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 12.09.2018 beschäftigt hat, und welche im weitesten Sinn einen Bezug zur Baureglementierung aufweisen.

Nr.	Kernfragen zur NUP II (Priorität 1)	Sichtweise und Antrag Lenkungsausschuss (LA) zuhanden GR	Sichtweise und Entscheid GR
6.	Zu welchen Themenfeldern soll das Mittel der Bevölkerungsveranstaltung, zu welchem das Mittel Fokusgruppe, zu welchen das Mittel Bevölkerungsinformation, zu welchen das Mittel Publikation eingesetzt werden?	Bevölkerungsveranstaltungen sollen teilweise themenbezogen und teilweise ortsbezogen organisiert werden. Es ist darauf zu achten, dass in Fokusgruppen verschiedene und auch konsensorientierte Personen vertreten sind. Weiter ist zu klären, wie die Delegationen der verschiedenen Interessensgruppen legitimiert sein sollen (Einzelinteressen vs. Gesamtsicht). Die Projektgruppe ist der Meinung, dass die Veranstaltungen aufgrund der Ressourcenknappheit möglichst kombiniert werden. Die Themen BauR, Ortsbildschutz und Bauzonen-dimensionierung, bzw. die Themen Wildtierkorridore, Gewässerräume und Schutzzonen können inhaltlich kombiniert werden. Die Projektgruppe konkretisiert den Vorschlag zuhanden des LA und des GR.	Christoph Zindel erläutert den Vorgehensplan zu den einzelnen Sachthemen bis März 2019. Aus Ressourcengründen aber auch aus den thematischen Zusammenhängen müssen verschiedene Themen für die Fokusgruppen kombiniert werden (vorgeschlagene Themenblöcke Siedlung / Verkehr und Natur / Landschaft). .... regt an, die Fokusgruppen schon vor Januar 2019 einzubeziehen, resp. zu informieren. Christoph Zindel erläutert, dass dies für einzelne Themen zielführend ist (z.B. BauR). In anderen Themenbereichen wie z.B. bei den Gewässerräumen sind zuerst Vorarbeiten zu leisten (Aktualisierung ökomorphologische Klassierung) und die Spielräume in der Umsetzung sind durch die rechtlichen Vorgaben begrenzt. In diesen Fällen, wo die gesetzlichen Leitplanken eng sind, nimmt die





			Fokusgruppe eher die Aufgabe des gut informierten, späteren Botschafters ein. ....
15.	Bleiben der Grundsatz und die Zielsetzung der inneren Verdichtung bestehen?	Grundsatz wird unterstützt (Umsetzung RPG), Differenzierung in Bauzonen 2 und 3 geschos-sig.  Diesbezüglich ist eine Absprache mit pst nötig, denn im neuen RBG wird in Art. 16 dieser Teil-aspekt, welcher auch einen Grundsatz von RPG 1 betrifft, „verstärkt“ gewichtet.	Der GR unterstützt die Differenzierung in 2 und 3-geschossige Bauzonen mit Festlegung der Nutzungsart (Kernge-biete 3-Geschosse, Aussenquartiere 2, 3 oder im Bestand auch Mehrgeschosse). Die Thematik kann in den Fokusgruppen thematisiert werden. .... weist darauf hin, dass anstehende Eigentümerwech-sel in Einfamilienhausquartieren mitzu-denken sind.  Der GR ist der Auffassung, dass eine massvolle Verdichtung aufgrund der ge-setzlichen Vorgaben unumgänglich ist, in der Kommunikation jedoch eine Her-ausforderung darstellt.  Der .... weist darauf hin, dass Verdich-tung auch mit einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde gefördert werden kann. Der .... gibt zu bedenken, dass die Ab-gabe von Grundstücken im Baurecht eine Möglichkeit darstellt, die zeitliche Koordination der Baurechte jedoch eine Schwierigkeit darstellt. Zudem fehlen praktische Erfahrungen betreffend Heimfall.  Der .... macht darauf aufmerksam, dass die Festlegung einer Ausnützungsziffer verzichtet werden soll. Der .... ist der Auffassung, dass dieser Antrag auch von Seiten der Stimmbürger gestellt würde. Christoph Zindel führt aus, dass im BauR auch mit anderen Ziffern (z.B. Überbauungsziffer) und Bauregeln (z.B. Hofstattrecht) gearbeitet werden kann. Der GR unterstützt den Grundsatz.
16.	Bleibt der Mischnutzungsgedanke bestehen?	Es wird vorgeschlagen, die Kerngebiete grund-sätzlich mit Mischnutzungen vorzusehen (ES III) und bei gewachsenen Wohngebieten auf Wohnnutzungen und nicht störende Dienstlei-stungsbetriebe (ES II) zu fokussieren.	Der GR unterstützt den Grundsatz.
17.	Bleibt der Grundsatz der Konzentration und Harmonisierung der Bauzonen auf eine geringere Anzahl Bauzonen bestehen?	Grundsatz wird unterstützt, eine etwas detail-liertere Differenzierung als in der NUP I ist aber erforderlich (Richtgrösse: 7 – 8 Bauzo-nentypen).	.... weist darauf hin, dass in den Arbeits-zonen eine Differenzierung der Gebäu-dehöhen angestrebt werden soll (leher zurückfahren). Der Ortsplaner weist da-rauf hin, dass diese Differenzierung in



			<p>der NUP I implementiert war, aber offensichtlich nicht verstanden wurde</p> <p>Der GR unterstützt den Grundsatz.</p>
18.	<p>Bleibt der Grundsatz der Dezentralität mit Bezug auf die Bauzonenreserven, konkret die Zuweisung von Reserveflächen in allen ehemaligen Gemeinden / Ortschaften bestehen? Oder wird der Fokus auf die Talortschaften, bzw. auf den Standort Niederurnen / Ziegelbrücke gelegt?</p>	<p>Grundsatz der Dezentralität weiterverfolgen.</p>	<p>Der .... weist darauf hin, dass der ESP Ziegelbrücke vor allem in Bezug auf Arbeitsplätze (Dienstleistungsbetriebe) weiterverfolgt werden soll. In Bezug auf die Wohnnutzungen ist ein dezentraler Ansatz zu verfolgen, in Abstimmung auf die bestehende Infrastruktur.</p> <p>Der GR unterstützt den Grundsatz.</p>
21.	<p>Wie ist der Stand der Grundlagenbearbeitung beim GJK?</p>	<p>Gemäss Rückmeldung von .... anlässlich der Besprechung vom 05.09.2018 zwischen kit, tho, Nann, STW ist die Überprüfung und Triagierung der Liste, des Inventars und des Verzeichnisses der kulturhistorischen Objekte gestartet aber noch nicht weit fortgeschritten (Bearbeitungsstand 10 – 20% der insgesamt 582 Verzeichnis-Objekte.</p> <p>Sodann ist die Ergänzung der Naturobjekte und Landschaftsschutzobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung mit den Objekten von kommunaler Bedeutung noch nicht gestartet worden.</p> <p>Der an der Sitzung anwesende Ausschuss des LA ist der Meinung, dass die Grundlagenarbeiten bis Ende 2018 abgeschlossen werden müssen, damit gestützt auf diese objektive Grundlage von Seiten des Ortsplaners (1) Varianten für die Umsetzung in der NUP II entwickelt und zur Diskussion gestellt werden können und dass (2) der Gemeinderat in der Lage ist, die aus seiner Sicht in der Gesamtinteressenabwägung richtige Umsetzungslösung für die NUP II zu bestimmen.</p> <p>....</p>	<p>Christoph Zindel erläutert, dass in der Zwischenzeit zwei Besprechungen erfolgten. Gemäss Angaben von ..... erfolgt die Bearbeitung im Themenbereich Ortsbild / Denkmalschutz innert den gesetzten Fristen. Die Aufarbeitung der kommunalen Grundlagen im Themenbereich Natur- und Landschaft ist zeitkritisch, da es sich um eine Erfassungsaufgabe handelt und die Arbeiten noch nicht gestartet wurden. Der Ortsplaner wird periodisch den Bearbeitungsstand nachfragen.</p> <p>Allenfalls muss diese Thematik parallel zur Vorprüfung und Mitwirkung weiterbearbeitet werden (bis zur öffentlichen Auflage). Allfällige Verzögerungen müssen gut kommuniziert werden.</p> <p>Der GR nimmt den Arbeitsstand zur Kenntnis und unterstützt das Vorgehen.</p>
22.	<p>Welche Schutzkategorien mit welcher Wirkung werden in der Umsetzung in der NUP II im Grundsatz angepeilt (Ortsbildschutz, Objektschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz)?</p>	<p>Aufgrund des aktuellen, noch ungenügend abgetieften Standes der Grundlagenbearbeitung (vgl. Kernfrage 21) ist der Ausschuss des LA der Meinung, dass eine Empfehlung an den Gemeinderat noch nicht möglich ist. Erst auf Basis der Variantenvorschläge gemäss Kernfrage 21 ist ein konkreter Antrag möglich.</p> <p>Der konkrete Antrag wird auch die Sichtweisen der fachlich zuständigen kantonalen Fachstellen und der zu bildenden kommunalen Fokusgruppe zu berücksichtigen haben.</p>	<p>Christoph Zindel erläutert, dass die Schutzobjekte (kantonal) in der NUP II rein informativ abgebildet werden können. Evtl. kann in Zukunft auf solche informative Hinweise in den Zonenplänen eher verzichtet werden, wenn die Angaben im ÖREB abrufbar sind.</p> <p>Die Objekte von regionaler und kommunaler Bedeutung sind zu triagieren. Anschliessend sind für die verschiedenen Kategorien die konkreten Regelungen zu entwickeln.</p>



			Der GR nimmt den Arbeitsstand zur Kenntnis und unterstützt das Vorgehen.
23.	Welchen Stellenwert hat der Kulturgüterschutz in GLN?	<p>Anlässlich der Besprechung vom 05.09.2018 zwischen ..... STW wurde dem Kulturgüterschutz und darin implementiert auch dem Ortsbildschutz in GLN ein bedeutender Stellenwert beigemessen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Einsprachen und Rückweisungsanträge im Rahmen der NUP I zu verweisen, wo ein Anteil der Interessierten generell auf detailliertere Bauvorschriften so auch zum Schutze der vorhandenen Qualitäten zielte.</p> <p>Der definitive Antrag des LA erfolgt, wenn die Grundlagen aufbereitet und eine Gesamtwürdigung dieses Sachaspektes möglich ist.</p> <p>Diese Thematik hat Bezugspunkte zur Baulinienthematik.</p>	<p>Aus Sicht des .... ist der Kulturgüterschutz wichtig. Soll die Dorfkultur erhalten werden, schliesst dies auch den Kulturgüterschutz mit ein.</p> <p>Es wird diskutiert, ob geschützte Bauten gar nicht mehr verändert werden können. Christoph Zindel erläutert, dass eine Differenzierung nach den verschiedenen Schutzkategorien erfolgt. Bei Objekten von kantonaler Bedeutung mit einer Schutzverfügung ist die kantonale Denkmalpflege zuständig (Zonenplan: Hinweis). Bei Objekten (ohne Schutzverfügung) von kantonaler oder regionaler Bedeutung könnte eine Beratung durch die Denkmalpflege, resp. der Schutz der wesentlichen Elemente zielführend sein. Bei Objekten von kommunaler Bedeutung könnte bei Bauvorhaben die Bauberatung beigezogen werden.</p> <p>Neben Gebäuden können auch Plätze, Brunnen, o.ä. schützenswert sein.</p> <p>Christoph Zindel erläutert auf Nachfrage kurz die Umsetzung in der NUP I. Die Inventare und Verzeichnisse waren bekannt und wurden in der NUP I integriert (Stand: 2. Vorprüfungsvorlage). Da auf kantonaler Ebene die erforderlichen Beschlüsse aber nicht gefällt wurden, erfolgte in der weiteren Bearbeitung nur noch eine Abbildung der kantonalen Schutzobjekte und der Einträge in den geltenden Zonenplänen (keine Harmonisierung, aus politischen Überlegungen „kein vorauseilender Gehorsam“). In der Zwischenzeit hat der Landrat die Behandlung der Thematik auf kantonaler Ebene wieder aufgenommen.</p> <p>Der .... unterstützt eine harmonisierte Umsetzung in allen Ortschaften der Gemeinde Glarus Nord.</p> <p>Der .... weist darauf hin, dass eine pragmatische Umsetzung anzustreben ist.</p>
33.	Sind Diskussionsrunden mit der Fokusgruppe Architekten zum Themenfeld „BauR“ vorzusehen?	Ja, Fokusgruppe vorsehen.	Der GR unterstützt die Stossrichtung.



Nr.	Kernfragen zur NUP II (Priorität 2)	Sichtweise und Antrag LA zuhanden GR	Sichtweise und Entscheid GR
13.	Wie intensiv soll das Mittel der Visualisierung für die Informationsvermittlung eingesetzt werden?	<p>Visualisierungen werden als wichtig erachtet. Sie sollen auf konzeptioneller Ebene erstellt werden. Es sind keine Projektierungen möglich und zweckmässig.</p> <p>Visualisierungen können für die Verbildlichung von BauR und Entwicklungsplanungen eingesetzt werden (Bsp. Ortskern Thusing). Denkbar sind sie auch für Spezialprojekte wie die Gewächshäuser (Bsp. Industriezone Sandlöser).</p>	<p>.... regt an, dass Plandarstellungen für Diskussionen und Erläuterungen möglichst einfach gehalten werden sollen (Reduktion auf die wesentlichen Inhalte, wenige Überlagerungen, etc.).</p> <p>Das Kommunikationskonzept soll nach der Verabschiedung öffentlich aufgeschaltet werden.</p> <p>Der GR unterstützt die Stossrichtung.</p>
24.	Wird der Grundsatz „möglichst einfaches BauR“ ganz oder teilweise weiterverfolgt?	Grundsatz weiterverfolgen; im Zuge der der NUP II konkretisieren.	<p>Christoph Zindel erläutert, dass in der NUP I ein BauR vorgelegt wurde, welches auf die wichtigsten Regelungen reduziert war. Bauberatung und Konkurrenzverfahren wurden als qualitätssteigernde Instrumente relativ stark gewichtet. In den Diskussionen vor der GV wurden teilweise mehr und detailliertere Regelungen gefordert.</p> <p>Der .... unterstützt den Ansatz, auf das BauR NUP I aufzubauen. .... weist darauf hin, dass für die Beschlussfassung durch Gemeinderat und Gemeindeversammlung die Auswirkungen von Regelungen im BauR klarer aufgezeigt werden sollen (z.B. durch Visualisierungen). Es sollen Fallbeispiele gezeigt werden.</p> <p>.... stellt fest, dass die Erwartungen in der Bevölkerung bezüglich BauR sehr unterschiedlich sind. Einige sind der Auffassung, dass nun lediglich das BauR der Gemeinde Glarus kopiert werden soll (konventionelle Lösung). Wird nun wiederum auf das BauR NUP I aufgebaut, muss dies gut begründet und kommuniziert werden.</p> <p>.... weist darauf hin, dass dieser Grundsatzentscheid des GR sehr wichtig ist.</p> <p>.... bringt ein, dass in der NUP I kritisiert wurde, dass das BauR keine wirkliche Verdichtung ermögliche.</p> <p>Auch der .... ist der Auffassung, dass auf dem BauR NUP I aufgebaut werden kann. Er regt an, für die Diskussion ein eher umfangreicheres BauR vorzubereiten, da in der Diskussion anschliessend einzelne Bestimmungen gestrichen werden können.</p>



			Christoph Zindel erläutert, dass die Begriffe bebaut, unbebaut und verändert durch Ziffern (z.B. Überbauungsziffer ober- und unterirdisch oder Grünflächenziffer) abgelöst werden könnten. Der GR unterstützt den Grundsatz.
25.	Wird der Grundsatz „Bauberatung“ ganz oder teilweise weiterverfolgt?	Grundsatz „teilweise“ weiterverfolgen, z.B. Perimeter für Bauberatung enger fassen. Bauberatung ist auch in den geltenden Bauordnungen verankert. Gemäss der Einschätzung des LA ist es wohl unumgänglich, mindestens teilweise „detailliertere“ Vorgaben zu machen.	Die Lösung, dass eine erstmalige Bauberatung durch die Gemeinde finanziert werden soll, wird unterstützt. Es wird angeregt, dass mehrere Bauberater beauftragt werden können. So können einerseits persönliche Differenzen besser aufgefangen werden und andererseits findet eine gewisse Selbstkontrolle der Bauberater statt. Der Input der Bauberatung wird von den Architekten in vielen Fällen geschätzt. Der GR unterstützt den Grundsatz.
26.	Wird der Grundsatz „Konkurrenzverfahren“ ganz oder teilweise weiterverfolgt?	Grundsatz „ganz“ weiterverfolgen. Boni bei Überbauungsplänen überprüfen (Anreize schaffen).	.... weist darauf hin, dass die Gemeinde bei eigenen Bauvorhaben mit gutem Beispiel vorangehen und ebenfalls Konkurrenzverfahren durchführen müsste. Der GR unterstützt den Grundsatz.
27.	Wird der Grundsatz „möglichst grün im Abstandsbereich der Grundstücksgrenzen“ ganz oder teilweise weiterverfolgt?	Grundsatz weiterverfolgen	Christoph Zindel erläutert, dass die Problematik v.a. bezüglich Garagierung über mehrere Parzellen relevant ist. Bereits in der NUP I wurden teilweise Zugeständnisse gemacht (unterirdische Bauten auch im Bereich von Neben- und Anbauten möglich). Ein möglicher Ansatz ist die Definition einer Unterbauungsziffer. Der Untergrund wird in der Raumplanung immer wichtiger (Versickerung, Geothermie, Korridore für Leitungsbauten und Verkehrsinfrastrukturen etc.). Der GR unterstützt den Grundsatz. Der .... weist darauf hin, dass auch das Bauen in Hanglagen besondere Regelungen erfordert (mit Terrain arbeiten, evtl. keine geschlossene Bauweise zulassen).
28.	Ist der Grundsatz eines unterirdischen Grenzabstandsbereichs tragfähig?	Grundsatz weiterverfolgen	Der Grundsatz soll weiterverfolgt werden.
29.	Ist der Grundsatz der Dreigeschossigkeit in den Kerngebieten tragfähig?	Grundsatz weiterverfolgen	Der Grundsatz soll weiterverfolgt werden (entspricht bereits heute grösstenteils der Ist-Situation).
30.	Ist der Grundsatz der Mischnutzung in den Kerngebieten tragfähig?	Grundsatz weiterverfolgen	Der Grundsatz soll weiterverfolgt werden (entspricht bereits heute grösstenteils der Ist-Situation).



31.	Welche Bedeutung weisen die geltenden BauO auf in Bezug auf die Bearbeitung des neuen BauR; sind die Eigenheiten soweit sie nicht übergeordnetem Recht widersprechen, zu übernehmen?	Sofern solche Eigenheiten vorhanden sind und wertvoll für die Ortsbildqualität, sind sie weiterzuverfolgen; Bspw. Kernzonenplan Oberurnen diesbezüglich beurteilen	Ein Beispiel ist der Kernzonenplan Oberurnen (Baulinienplan mit Baufeldern). Der Grundsatz soll gemäss der Empfehlung des LA weiterverfolgt werden.
32.	Ist die Implementierung der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer anstelle der Flächenanteile „bebaut, verändert, unverändert“ ein denkbares Modell?	Ja, denkbares Modell, welches ernsthaft geprüft werden muss	Der Grundsatz soll weiterverfolgt werden.
53.	Soll das Instrument des Baulinienplans eingesetzt werden um die geforderte höhere Detaillierung in den gestalterischen Rahmenbedingungen gemäss Rückweisung NUP I zu erfüllen?	Ja, soll weiterverfolgt werden. Gemäss RBG ist ein Baulinienplan ein Sondernutzungsplan und er fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats; hierzu ist ein koordiniertes Vorgehen zur NUP II Erarbeitung nötig.	Der Grundsatz soll weiterverfolgt werden.

Nr.	Kernfragen zur NUP II (Priorität 3)	Sichtweise und Antrag LA zuhanden GR	Sichtweise und Entscheid GR
20.	Wird der Lösungsvorschlag, die Gewässerraumzone als überlagerte Nutzungszone festzulegen und damit keine Nutzungsanteile zu verlieren, gestützt?	Grundsatz wird gestützt.	Behandlung an den LA delegiert.
35.	Welche der neu in Art. 32a RBG zulässigen bedingten Zonenplanänderungen sollen in der NUP II genutzt werden, um die Baulandverfügbarkeit zu erhöhen (Verhinderung von Baulandhortung durch Pflicht zur Baulandumlegung, Frist zur Bebauung, Kaufrecht für Entwicklungsgebiete, Befristung der Zonenzuweisung, projektbezogene Einzonung)?	Die nachfolgenden Planungsmittel <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflicht zu Landumlegungen</li> <li>- Fristen zur Bebauung</li> <li>- Kaufrechte für Entwicklungsgebiete (Escherpark nicht mehr möglich wegen PV)</li> <li>- Befristung der ZP Änderung</li> <li>- Projektbezogene Einzonung</li> </ul> sind zurückhaltend einzusetzen. Die Verfügbarkeit ist eher über das Mittel der Verträge / Planungsvereinbarungen zu erwirken.	Behandlung an den LA delegiert.
36.	Soll das Mittel der in Art. 33 RBG vorgesehenen, öffentlich rechtlichen Verträge (regelmässig, nur in Ausnahmefällen, prinzipiell nicht mehr) eingesetzt werden?	Die Vertragslösung ist fallweise einzusetzen. Die Teilgebietsplanung Escherpark ist zwischenzeitlich vertraglich geregelt.	Behandlung an den LA delegiert.
37.	Soll das Mittel des Kaufrechts für <b>strategisch bedeutende und im öffentlichen Interesse liegende</b> Bauzonenflächen in Betracht gezogen werden (ehemaliger „Enteignungsartikel“)?	Zur Diskussion sind gemäss GRIP primär folgende ESP: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitsplatzgebiet Bilten</li> <li>- Gesamtes Areal „Jenny“ zwischen Bahnlinie und Autobahn (Masterplan)</li> <li>- Gesamtes Eternitareal</li> <li>- Areal SGU (Eigentum Gemeinde)</li> </ul>	Behandlung an den LA delegiert.



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahnhofareal inkl. Escherpark Näfels Mollis (PV liegt vor)</li> <li>- Flugplatzareal (Teilrevision OP im Gange)</li> <li>- Areal Sportzentrum Filzbach</li> </ul> <p>Denkbar ist auch die Bezeichnung von zusätzlichen Arealen unter diesem spezifischen Titel.</p>	
40.	Welche Anpassungen der Nutzungsvorschriften gemäss Art. 33b RBG Abs. 4 lit. b erachtet die Gemeinde als nicht mehrwertabgabepflichtig?	<p>Die Abgrenzungskriterien für die Mehrwertabschöpfung sind mit dem Planungsjuristen RA G. Caviezel, dem Ortsplaner und wenn möglich mit dem Kantonsplaner zu besprechen.</p> <p>Die im Rahmen der laufenden Gesamtrevision erfolgenden „geringfügigen“ Aufzonungen erachtete man bisher als nicht MwSt. abgabepflichtig.</p>	Behandlung an den LA delegiert.
41.	Welches Modell / welche Fachpersonen setzt die Gemeinde für den Vollzug der Mehrwertberechnung gemäss Art. 33f RBG ein.	Die Organisationsfrage - amtlicher Schätzer? Private, unabhängige Schätzer? - ist bei der Gemeinde noch in Bearbeitung. Alle anderen Fragen sind in der Gemeinde bearbeitet worden.	Behandlung an den LA delegiert.
42.	Beabsichtigt die Gemeinde den Minimalabgabesatz von 20% gemäss Art. 33e RBG zu erhöhen?	Ja, 30%. Bei Überbauungspläne 25% und Industrie- und Gewerbe 20%.	
43.	Welche Stelle innerhalb der Gemeinde kümmert sich um die anstehenden Vollzugsaufgaben, Rollenzuweisungen, Richtlinien, Ablaufschemen im Sachbereich Mehrwertabgabe?		



## 5. Konkretes Vorgehen in der Bearbeitung der NUP II und des BauR

Die NUP II behandelt letztlich die gleichen Themenfelder wie die NUP I. Thematisch neu hinzugekommen sind die ,durch das neu am 1.7.2018 in Kraft getretene RBG bedingten, Themen „Mehrwertabschöpfung“ und „Verfügbarmachung Bauland (Enteignungsartikel)“. Die Themenfelder können bezüglich Grundlagenerhebung unabhängig bearbeitet werden, stehen in der Umsetzung in der NUP II aber in Abhängigkeit zueinander.

Themenfeld	Grundlagenarbeit	Abhängigkeiten in der Umsetzung	
Baureglement	Blockweise aufarbeiten		
Bauzonendimensionierung	Zonentypen und Zonendichten bestimmen		
Denkmal und Ortsbild	Inventare und Verzeichnisse / Objekte und Ortsbilder aufarbeiten		
Baulinienplan	Baulinien verfizieren		
Gewässerraum	Ökomorph.-GL aufarbeiten		
Natur und Landschaft	Inventare und Verzeichnisse aktuell beziehen		
Wildtierkorridor	Pilot erarbeiten		
Deponieplanung	Stao. Eval. bearbeiten		
Langsamverkehr	Konzept ergänzen		
Waldfeststellung	Technische Arbeit		Zu Bauzonabgrenzung
Gefahrenzonen	Technische Arbeit		

Deshalb sollen die inhaltlichen Diskussionen soweit möglich in den Themenfeldern der Fokusgruppen besprochen werden und erst in der nachgelagerten Phase ab Januar 2019 zu einem Ganzen zusammengefügt werden.





## 6. Kernthemen der Fokusgruppe BauR

Kernpunkte der Diskussion in der Fokusgruppe BauR bilden nachfolgende Themen.

### 6.1 Nutzungsarten – Zonenbestimmungen

Welche Zonentypen sollen unterschieden werden? Sollen auch Wohnmischzonen oder Wohnzonen vorgesehen werden, welche nur mässig bzw. nicht störendes Gewerbe beinhalten dürfen?

### 6.2 Geschossigkeiten

Soll die 3-Geschossigkeit als Regelbauweise in den Kerngebieten beibehalten werden? Soll in einzelnen Gebieten 2-Geschossigkeit als Regelbauweise „vorgeschrieben“ werden. Könnte in solchen 2-geschossigen, zusammenhängenden Gebieten über einen ÜP auch die 3-Geschossigkeit zugelassen werden?

### 6.3 Emissionen

Sollen den einzelnen Zonentypen die Störungsgrade und die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden wie bisher?

### 6.4 Bebauungsdichte

Kann das Konzept der „bebauten, veränderten, unveränderten Flächenanteile beibehalten werden oder soll es durch ein anderes System bspw. mit Überbauungsziffer oberirdisch, Überbauungsziffer unterirdisch und einer Grünflächenziffer, ersetzt werden?

Gibt es andere Vorschläge für die Bemessung der Dichte?

Gemäss KRIP sind die heute möglichen und die künftig zulässigen Dichten im laufenden Prozess der NUP II zu analysieren und zu begründen. Daraus ergeben sich die zulässigen Kapazitätsreserven.

### 6.5 Bauen in den Hanglagen

Ist der Zuschlag  $z$  in Hanglagen ein probates Mittel um die Bauweise in Hanglagen zu beschreiben? Soll in Hanglagen talseitig ein zusätzliches



Geschoss zugelassen werden? Soll mittels der Anzahl Vollgeschosse die Gebäudehöhe beschrieben werden?

#### 6.6 Maximales Volumen (bisher Mantellinie)

Soll neu die Gesamthöhe eingeführt werden; Verzicht auf die Mantellinie. Ist die Anzahl Vollgeschosse ein brauchbares Mass?

#### 6.7 Bauberatung

Ist das Mittel der Bauberatung als Qualitätssicherung im Grundsatz beizubehalten? Allenfalls in einem reduzierten Flächenanteil, allenfalls mit Anreizen verbunden (bspw. erst Beratung zulasten der Gemeinde).

#### 6.8 Qualitätssicherndes Varianzverfahren (Wettbewerbe)

Sollen qualitätssichernde Varianzverfahren im Grundsatz beibehalten werden. Welches sind die Perimeter? Welche Abgrenzungskriterien sind zu definieren? Sind Anreizsysteme zielführend?

#### 6.9 Unterirdischer Grenzabstand / für ein qualitatives „Grün“ im Grenzbereich

Welche Bedeutung nimmt das qualitative „Grün“ im Grenzabstandsbereich ein? Welche Massnahmen sind dafür zielführend?

#### 6.10 Einfriedungen

Einfriedungen werden immer heftig diskutiert. Welche Grundsätze sollen dazu verfolgt werden?

#### 6.11 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung wird immer heftig diskutiert. Welche Grundsätze sollen dazu verfolgt werden?

#### 6.12 Parkierungen

Parkierungen sind ortsbildprägend. Welche Grundsätze sollen in diesem Themenfeld verfolgt werden?



## 7. Fokusgruppensitzung vom 5.11.2018

### 7.1 Nutzungsarten - Zonenbestimmungen

Die Harmonisierung der Bauzonen soll im Grundsatz weiter verfolgt werden. Allerdings wird nach Meinung von verschiedenen Mitgliedern der Fokusgruppe eine Differenzierung der Zonentypologien erforderlich sein. Neben der Dorfzone und der erweiterten Dorfzone sollen neu auch weitere Bauzonen mit Fokus Wohnen (Wohnmischzonen oder reine Wohnzonen) definiert werden. Die Abgrenzungen von reinen Wohnzonen und Mischzonen (Dorfzone, erweiterte Dorfzone) sind noch zu bestimmen. Auch in den Wohnmischzonen und den Wohnzonen sollen Mischnutzungen grundsätzlich möglich sein, allerdings sind dabei die Immissionen auf die Wohnnutzungen zu beachten und entsprechend einzuschränken. Die Dorfkerne sollen bezüglich ihrer Zentrumsfunktionen und dem Mischnutzungscharakter nicht beeinträchtigt werden. Die zulässigen Immissionen können durch die Empfindlichkeitsstufen geregelt werden.

### 7.2 Geschossigkeiten

Die generelle Dreigeschossigkeit wird seitens einzelner Mitglieder der Fokusgruppe kritisiert und wird auch als kritischer Punkt betreffend der nächsten Gemeindeabstimmung zur NUP II erachtet. Zudem sei aus Gründen des Ortsbildes bei gewissen Gebieten die Zweigeschossigkeit zwingend zu erhalten. Ein Ausschuss der Fokusgruppe BauR soll die Gebiete, in welchen die Zweigeschossigkeit zu erhalten ist, an einer Begehung vom 14.11.2018 evaluieren und im Hinblick auf die 2. Sitzung der Fokusgruppe BauR vom 19.11.2018 ihre Erkenntnisse und mögliche Abgrenzungskriterien vorstellen. Die Differenzierung der Geschossigkeit bedingt Kriterien, damit eine Gleichbehandlung der Betroffenen sichergestellt ist und die Interessenabwägung umfassend erfolgen kann.

Die Thematik Verdichtung ist auch in Glarus Nord von grosser Bedeutung und durch das übergeordnete Recht und den Kantonalen Richtplan sowie den Gemeinderichtplan zwingend vorgegeben. Als Lösungsansatz wird vorgeschlagen, in einzelnen Gebieten die Zweigeschossigkeit als Regelbauweise zu definieren und die Dreigeschossigkeit im Rahmen



von Überbauungsplänen zu ermöglichen. Ob dieses Modell unterstützt wird ist im weiteren Prozessablauf zu klären.

### 7.3 Baubauungsdichte

Die Festlegung der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer wird aufgrund der mehrheitlich kleinteiligen Parzellenstruktur von einzelnen Mitgliedern der Fokusgruppe als nicht notwendig erachtet. Es wird angeregt, die bauliche Dichte nur über die Grenzabstände zu definieren und auf Nutzungsziffern zu verzichten. Ungeklärt ist dabei jedoch der Tatbestand des Zusammenschlusses mehrerer kleinerer Parzellen zu einer grossen Parzelle. Das Konzept von NUP I stützt sich auf Analysen in verschiedenen Baugebieten ab. Mit dem Prozentsatz der bebaubaren Flächen gemäss NUP I, ähnlich einer Überbauungsziffer, wurde das Maximum der bebaubaren Fläche definiert und gleichzeitig auch der „freizuhaltende Raum oder der Grünraum“.

Eine dichtere Bebauung generiert automatisch einen höheren Bedarf an Parkplätzen. Oft werden heute die öffentlichen Räume und Strassen mit Autos verstopft. Vor allem in dichter bebauten Gebieten könnte eine zentrale Parkieranlage eine denkbare Lösung gegen diesen Missstand sein. Die Verdichtung durch die 3-Geschossigkeit ermöglicht eine Parkierung im Erdgeschoss oder im Tiefparterre und bietet somit eine gute Lösung an. Dieses Konzept ermöglicht auch eine allfällige zukünftige Umnutzung dieser halbunterirdischen, teilweise natürlich belichteten Raumeinheiten, dies auch für den Fall, dass sich dereinst zum MIV alternative Mobilitätsformen durchsetzen sollten. Gemäss Art. 51 Abs. 6 RBG dürfen unterirdische Bauten wie bspw. Tiefgaragen bis an die Grenze gebaut werden. Durch die unterirdischen Bauten mit geringer Überdeckung mit Erdreich und Humus ist die Bepflanzung stark eingeschränkt. Sind minimale Grenzabstände oder maximale Überbauungsziffern für unterirdische Bauten nach übergeordnetem Recht denkbar? Welche weiteren Möglichkeiten gibt es sonst noch?



#### 7.4 Bauen in Hanglage

Die Thematik Bauen in Hanglage wurde an der Sitzung im Zusammenhang mit Terrainveränderungen und Terraineingriffen ansatzweise behandelt. Eine Vertiefung dieses Teilthemas erfolgt an einer nächsten Fokusgruppensitzung.

#### 7.5 Maximales Volumen (bisher Mantellinie)

Die Mantellinie stösst nach Meinung von einzelnen Mitgliedern der Fokusgruppe auf Gegenwehr in der Bevölkerung. Die Freiheiten, innerhalb der Mantellinie bauen zu können wie man will, würde nach Auffassung von einzelnen Beteiligten die Ortsbilder beeinträchtigen. Die Folge dieser Freiheit wären Dachterrassen oder Dachfenster auch im Kern, welche in Glarus Nord nicht ortstypisch sind. Demgegenüber vertreten einzelne Beteiligte, dass dafür die Bauberatung in den Ortsbildschutzbereichen wirksam eingesetzt werden kann und soll.

#### 7.6 Bauberatung

Der Zeitpunkt, wann die Bauberatung zum Einsatz kommt, könnte entscheidend für den erfolgreichen Projektverlauf jedes Bauvorhabens sein. In der Phase der Baueingabe wird ein ausgearbeitetes Konzept überprüft, in welches bereits viel Zeit und Geld investiert wurde. Die Bauberatung soll bereits in der Vorprojektphase beigezogen werden.

#### 7.7 Qualitätssicherndes Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag etc.)

Grundsätzlich soll das Konkurrenzverfahren weiterverfolgt werden. Welche Anreize für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens geschaffen werden können, muss noch diskutiert werden. Die im Rahmen der NUP I vorgesehenen Anreize werden als zu wenig attraktiv erachtet. Insbesondere bezüglich der Geschossigkeit könnten starke Anreize für die Durchführung von Konkurrenzverfahren geschaffen werden.

#### 7.8 Unterirdischer Grenzabstand / für ein qualitatives „Grün“ im Grenzbereich

Glarus Nord ist geprägt von Grünlandschaften. Grosse Tiefgaragen-Unterbauungen schränken wegen zu geringer Humusschicht ganz generell die Bepflanzung mit Bäumen ein. Dadurch verlieren Siedlung und



Landschaft an Qualität. Wenn auch für unterirdische Bauten minimale Grenzabstände definiert werden könnten, könnte mit der Bepflanzung qualitatives Grün gesichert werden.

Die Mitglieder der Fokusgruppe sprachen sich einheitlich für qualitative Grünflächen aus, jedoch gehen die Meinungen, wie das erreicht werden kann, stark auseinander. Hierzu sollen Lösungsansätze evaluiert werden, welche die Erstellung der Parkieranlagen nicht beeinträchtigt.

## 7.9 Einfriedungen

Einfriedungen werden als wichtiges Thema erachtet. Einvernehmliche Regelungen dazu sind jedoch schwierig zu definieren. Die Grundsätze müssen an einer Folgesitzung noch diskutiert werden.

## 7.10 Dachgestaltung

Diese Thematik wurde im Zusammenhang mit der Mantellinie und mit der Qualität der Dorfkerne (Dachlandschaften) angesprochen. Die Grundsätze müssen an einer Folgesitzung noch diskutiert werden.

## 7.11 Parkierung

Die Parkierung ist ein (zentrales) Thema, dass mit diversen anderen Themen verquickt ist. Erhöht man die Geschossigkeit und verfolgt man den Gedanken der Verdichtung ernsthaft, werden pro Flächeneinheit mehr Parkierungsflächen nötig. Die unterirdischen Parkierungen wiederum behindern den Erhalt von qualitativem „Grün“. Die Meinungen, ob die Parkierung im Erdgeschoss oder in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, gehen in der Fokusgruppe auseinander. Einigkeit herrscht hingegen zum Grundsatz, dass die Aussenräume nicht zu-parkiert werden sollen. Aus den Diskussionen geht jedoch klar hervor, dass die Parkierung zentrales Thema in der Erarbeitung der Bauregeln sein wird.

## 7.12 Terrainveränderungen

Die Meinungen betreffend Terrainveränderungen gehen weit auseinander. Für die Einen gilt: ein sorgfältiger Umgang mit dem Gelände ist



sehr wichtig, Terrainanpassungen sollten wenn möglich verhindert werden. Für die Anderen sind Terrainanpassungen unumgänglich und entsprechen auch der ortsüblichen Bauweise; gute Beispiele dafür könnten aufgezeigt werden.

Das Thema Terrainveränderungen wird noch intensiv zu diskutieren sein. Dazu sind Begehungen vor Ort nötig und zweckmässig. Nutzungsansprüche und der Erhalt der Landschaftsqualität sind „unter einen Hut“ zu bringen.

### 7.13 Dorf oder Stadt

In welcher Richtung entwickelt sich Glarus Nord? Ist der Erhalt des Dorfcharakters auch in der Zukunft gesichert oder wird eine städtische Entwicklung bevorzugt. Dieses Thema wurde in der Sitzung angesprochen und es besteht nach wie vor Diskussionsbedarf an einer Folgesitzung.

## 8. Begehung 14.11.2018 (Geschossigkeiten)

Ein Ausschuss der Fokusgruppe BauR hat am 14.11.2018 einen Augenschein in verschiedenen Siedlungsteilen der Ortschaften Niederurnen, Oberurnen, Näfels und Mollis vorgenommen, um der Frage der Geschossigkeiten auf den Grund zu gehen und Argumente zu evaluieren, welche eine 2-Geschossigkeit „verlangen“. Der Ausschuss hat das Ergebnis in eine Präsentation festgehalten und an der 2. Fokusgruppensitzung darüber berichtet. Die Präsentation ist im Anhang des Journals angefügt. Das Fazit der Begehung ist, dass kaum Kriterien für die Verordnung / Verfügung von 2-Geschossigkeit gefunden werden konnten. Am ehesten sind folgende Kriterien anwendbar:

- Kleine Parzellen erzeugen bei Aufstockung des Bestandes im Ergebnis turmartige Bauten. Die Einhaltung der regelkonformen Grenzabstände verhindert de facto ein weiteres, nutzbares Geschoss, so dass solche Gebäude nur erhöht werden könnten, wenn Baulinien definiert würden. Ob und wo Baulinien definiert werden sollen / müssen ist im Einzelfall zu begründen. Der Fokus liegt dabei auf der Strukturhaltung.



- Die Qualität einzelner Bebauungen wie die Zeilenbebauung der Arbeitersiedlung in Niederurnen verlangen gemeinsame und gleichzeitige Aufstockung in Form eines Überbauungsplans (ÜP). Betreffend dieses Ensemble stellt sich aber auch die Frage der Schutzwürdigkeit.

## 9. Fokusgruppensitzung vom 19.11.2018

In der 2. Sitzung Fokusgruppe BauR sind vor allem fünf Themen diskutiert worden: Parkierung, unterirdischer Grenzabstand (im Zusammenhang mit der unterirdischen Garagierung bzw. der Bepflanzung), Gebäudehöhen und Struktur sowie zukünftiges Umnutzungspotenzial von Tiefgaragen

### 9.1 Parkierung im UG / unterirdische Grenzabstände

Die Parkierung ist nach wie vor ein Thema, das im Zusammenhang mit der Verdichtung von hoher Relevanz ist. Durch das stetige Wachstum der Bevölkerung in Glarus Nord werden mehr Wohn- und Arbeitsflächen benötigt. Durch die Verdichtung/Aufstockung steigt auch der Bedarf von mehr Autoabstellplätzen. Bei Zusammenlegung von mehreren Parzellen wäre mittels Überbauungsplan eine Tiefgarage denkbar bzw. erwünscht. In einem Überbauungsplan würde die ganze Umgebung mit Einfahrtsrampe und Bepflanzung mit einfließen. Gemäss Kantonalem Recht darf eine unterirdische Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Es besteht die Gefahr, dass Grundstücke unterirdisch grösstenteils verbaut werden. Bepflanzungen, vor allem von hochstämmigen Bäumen, könnten nicht mehr erfolgen. Die Festlegung von unterirdischen Grenzabständen im kommunalen Recht ist nicht gesetzeskonform. Die Einführung einer maximal möglichen Fläche für unterirdische Bauten könnte dieser Problematik entgegenzutreten und ein qualitatives „Grün“ gewährleisten. Wieviele Prozente der Grundstücksfläche zur unterirdischen Bebauung freigegeben werden sollen, muss noch untersucht und bestimmt werden.





## 9.2 Gebäudehöhen – Struktur

Im Zusammenhang mit der Thematik Geschossigkeit und Gebäudehöhen überprüfte ein Ausschuss der Fokusgruppe BauR am 14.11.2018 verschiedene Baugebiete. Es konnten kaum Kriterien gefunden werden, die den (zwingenden) Erhalt von 2-geschossigen Bauten begründen würden. Aufstockungen von Einfamilienhäusern mit kleinem Grundriss auf kleinen Parzellen ergeben turmartige Bauten. Die Grenzabstände würden jedoch eine Erhöhung bestehender Bauten meist verhindern. Höhere Bauten fordern grössere Grenzabstände. Die Festlegung von Baulinien könnte an solchen Situationen nicht nur höhere Bauten ermöglichen, sondern auch die Erhaltung von Siedlungsstrukturen sichern. Ein weiterer subjektiver Grund sind die fehlenden Finanzressourcen einzelner Eigentümer für irgendwelche Verdichtungsmaßnahmen.

Auch wenn keine universell anwendbaren Kriterien für den Erhalt von 2-geschossigen Siedlungen gefunden werden konnten, ist davon auszugehen, dass bei unveränderter Gebäudehöhe die Bevölkerung auch die NUP II ablehnen könnte. Der Kritikpunkt ist nicht die Geschossigkeit, sondern die Gebäudehöhe resp. die  $10^2/3m$  Traufhöhe. Das Herabsetzen der Traufhöhe z.B. auf 9m könnte dennoch den Bau von drei Vollgeschossen oder den Bau eines Hochparterres mit zwei Vollgeschossen ermöglichen. Die Frage ist, ob die Bevölkerung diesem Lösungsvorschlag / Kompromiss zustimmen würde? Die Festlegung der Gebäudehöhen wird in der 3. Sitzung der Fokusgruppe BauR erneut besprochen.

## 9.3 Zukünftiges Potenzial für Untergeschosse

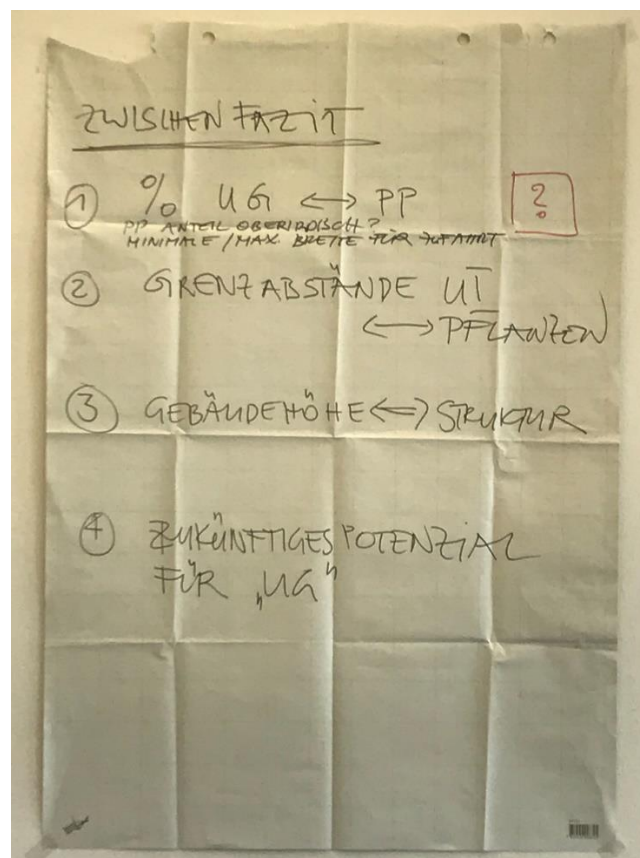
Eine Autogarage bietet die Möglichkeit Fahrzeuge vor Witterung und anderen schädlichen Einflüssen sicher abzustellen. Auf diese Qualitätsanforderung ist für einen Grossteil der Einwohner kaum zu verzichten. Allerdings ist das Auto ein Luxusgut, das sich nicht jeder Einwohner leisten kann. Teilweise werden auch die Angebote des Öffentlichen Verkehrs mittlerweile so gut, dass ein konsequentes Umsteigen vom MIV auf den ÖV mit Ergänzung durch den LV Tatsache werden. Könnte tatsächlich auch in GLN dereinst die Zeit reif sein, in welcher keine oder bedeutend weniger Autos benötigt werden?



Die im Gebäude integrierten Erdgeschossparkierungen oder Parkierungen unter dem Hochparterre können problemlos in Wohn- oder Arbeitsräume umgebaut und umgenutzt werden. Welche Potenziale für eine künftige Nutzung weisen Tiefgaragen auf? Welche Nutzungen benötigen kein Tageslicht?

#### 9.4 Bauen am Hang

Die Thematik „Bauen am Hang“ wurde an den Fokusgruppensitzungen 1 und 2 noch nicht abschliessend diskutiert. Ein Ausschuss der Fokusgruppe BauR wird am 03.12.2018 exemplarische Baugebiete begehen, analysieren und eine Präsentation zusammenstellen, welche an der 3. Sitzung am 17.12.2018 als Grundlage zur weiteren Diskussion eingesetzt werden soll. Schwerpunkte dieser Präsentation werden die Themen Geschossigkeit / Gebäudehöhen in Hanglagen, Parkierung in Hanglagen und damit einhergehende Terrainveränderungen bilden. Die Themenfelder Dachlandschaften, Einfriedungen evtl. weitere können allenfalls zusätzlich besprochen werden.



Zwischenfazit, 2. Sitzung Fokusgruppe BauR am 19.11.2018



## 10. Begehung vom 26.11.2018 (Baulinien und Geschossigkeiten)

Anlässlich der Begehung vom 26.11.2018 wurden verschiedene gebaute Situationen in den Ortschaften Niederurnen, Oberurnen, Näfels und Mollis besichtigt. Zur Begehung wurde eine Präsentation erstellt.

Es wurden kaum stichhaltige Kriterien für die Beibehaltung der 2-Geschossigkeit gefunden. In einzelnen Neubaugebieten ist die Bezeichnung von Baulinien von grosser Bedeutung um die Struktur der gewachsenen Siedlung zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Baulinien in den Kerngebieten und entlang der Kantonsstrassen sollten dazu dienen die Aussenräume zu definieren. In gesamtheitlichen Überbauungsplänen könnten zielführende Lösungen für die Bebauung aber auch für die Erschliessung und die Parkierung gefunden werden.

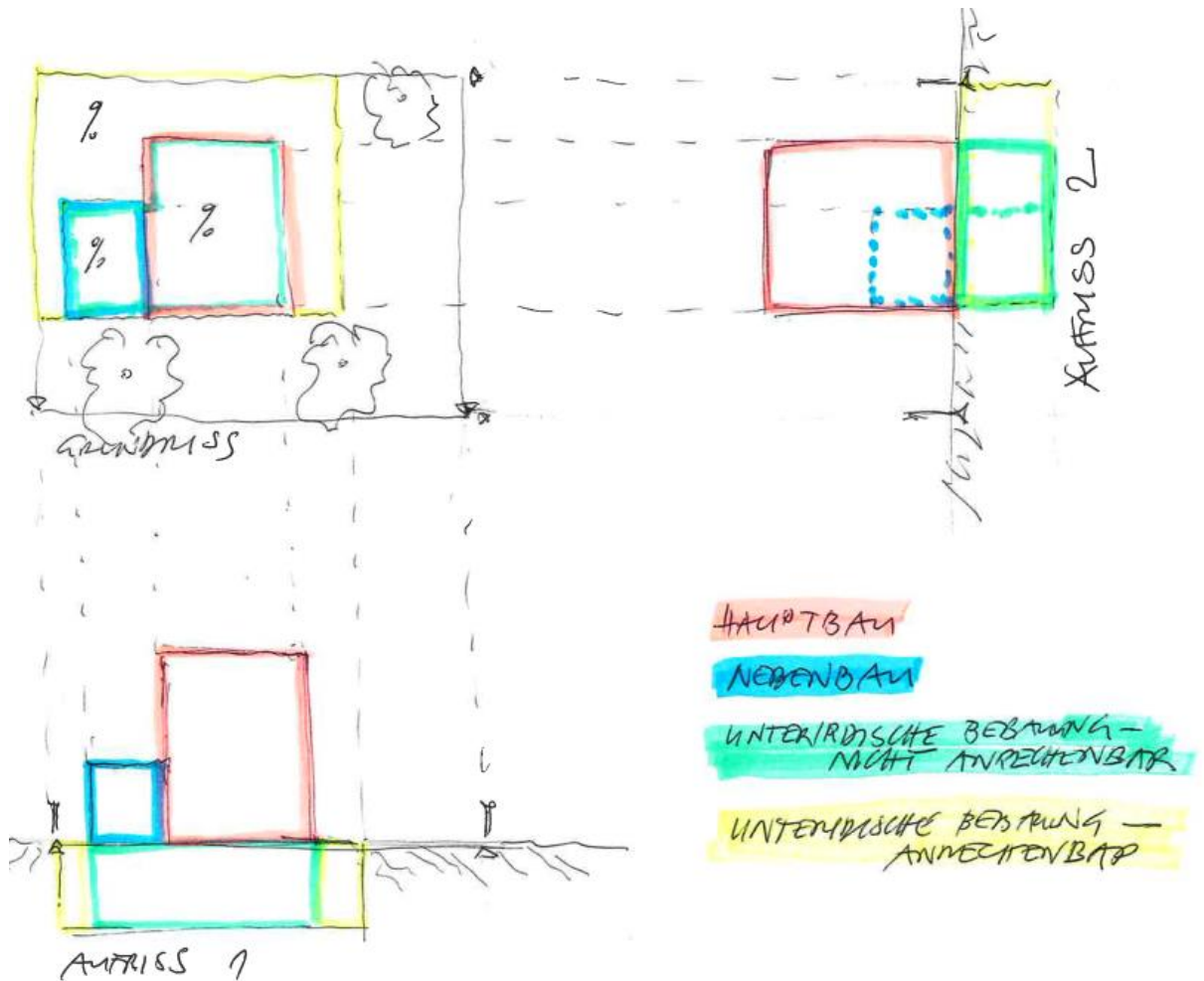
Die Thematik Baulinien muss entlang der Kantonsstrassen mit der Fachstelle des Kantons abgesprochen werden. Es ist davon auszugehen, dass der Kanton keine konzeptionellen Festlegungen treffen möchte, sondern die Lösung in einzelfallweisen Entscheiden und wenn nötig mittels Ausnahmegewilligungen sieht.

## 11. Bearbeitung BauR G. Caviezel / Chr. Zindel (28.11.2018)

Gestützt auf die Fragestellungen aus der Fokusgruppensitzung vom 19.11.2018 erstellten G. Caviezel und Chr. Zindel Schemaskizzen und entwurfsmässige BauR-Vorschriften in Sachen „unterirdische Bauten – Grenzabstände“ für eine gesetzeskonforme Präzisierung / Korrektur von Art. 51 Abs. 6 RBG, wonach *„Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile keinen Abstandsregelungen unterliegen“*.



Schemaskizze:



### Unterirdische Bauten

Art. 24 Abs. 6 (Flächenanteil unterirdische Bauten)

Unter den bebauten Flächen i.S.v. Abs. 2 sind unterirdische Bauten ohne Einschränkungen zulässig. Der übrige Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche darf maximal im Umfang der Flächenanteile gemäss Art. 8 mit unterirdischen Bauten bebaut werden.

In Abs. 3 sind die unterirdischen Bauten bei der Definition der veränderten Flächen zu streichen.

### Grenzabstände / Gebäudelängen

Gemäss Art. 51 Abs. 3 RBG sind bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern keine Grenzabstände einzuhalten.



Für die erweiterte Dorfzone Hang ist folglich im BauR eine maximale Gebäudelänge festzulegen.

### **Masse gemäss kommunalem Recht**

Das kantonale Recht räumt den Gemeinden hinsichtlich verschiedener Themen die Möglichkeit ein, Masse festzulegen (z.B. für die Höhe von Unterniveaubauten, vor- und rückspringende Gebäudeteile). Prüfen, ob dies nötig ist.

## **12. Begehung vom 03.12.2018 (Hanglagen, Geschossigkeiten)**

Von der Begehung in Hanglagen in der Ortschaft Mollis wurde eine Präsentation erstellt. Diese wird am 17.12.2018 anlässlich der 3. Fokusgruppensitzung vorgestellt.

Anlässlich der Begehung werden landschaftsverträgliche bauliche Lösungen in Hanglagen begutachtet, aber auch viele nicht landschaftsverträgliche Umsetzungen beanstandet.

Fazit aus dieser Begehung:

- Kriterien für den Erhalt der 2-Geschossigkeit sind nicht erkennbar
- Bauen in Hanglage ohne Zerstörung der Landschaft ist möglich (Hochparterre, Parkierungen im EG / UG)
- Vorhandene Terrassierungen von über 2 m über mehrere Abtreppungen zerstören den natürlichen Geländeverlauf
- Der Wunsch von ebenen Gartensitzplätzen in Hanglage über einen grossen Anteil der Parzelle „übertreibt das Empfinden nach übertriebener Individualisierung“.
- Zunehmende Privatisierung des Eigentums durch Aufschüttungen, Terrassierungen, Stützmauern, Abgrenzungen, Sichtschutz, Einfriedungen.

Es stellt sich die Frage, ob dieses Vorgehen der zunehmenden Abgrenzung und Privatisierung „akzeptiert“ werden soll, oder ob es mittels geeigneter BauR vorsorglich eingeschränkt und unterbunden werden kann und soll.



### 13. Sitzung Fachstelle Tiefbau Kanton (06.12.2018)

Die Fachstelle Tiefbau möchte keinerlei Bezeichnungen oder Festlegungen in der NUP II auf Kantonsseigentum bzw. auf den Kantonsstrassen. Das betrifft neben den Baulinien auch Festlegungen für den Langsamverkehr.

### 14. Begehung 10.12.2018 (Kernentwicklung)

In der Sitzung und Begehung der Fokusgruppe BauR am 10.12.2018 sind vor allem folgende Themen diskutiert worden: Kernentwicklung, Baulinien, Grenzabstände Strassenraum, Parkierung, Gebäudehöhen sowie Bauberatung.

#### **Kernentwicklung**

Die Entwicklung in den Dorfkernen geschieht nicht nur entlang der Hauptverkehrsachsen, sondern häufig in den hinteren Bautiefen. Hier gibt es räumliche Potentiale, die für die Identität des Ortes von entscheidender Bedeutung sind.

Die Hauptstrassen sind derzeit sehr laute Orte ohne Aufenthaltsqualitäten.

Zur Sicherung der räumlichen Qualitäten braucht es eine Erfassung der prägenden und identitätsstiftenden Räume. Die derzeit vorliegenden Datengrundlagen sind in dieser Hinsicht noch nicht ausreichend und sollen aktualisiert werden.

Wichtig erscheint die Entwicklung zusammenhängender Flächen bei gleichzeitiger Lösung der Parkierungsproblematik und dem Erhalt wertvoller Freiflächen.

#### **Baulinien**

Die Baulinien sollten nicht Häuser schützen, sondern Räume definieren.

Gemäss den Vorgaben des Strassengesetzes müssen neue bauliche Anlagen folgende Mindestabstände zur Strassengrenze einhalten:

- a) an Kantonsstrassen 6 Meter;



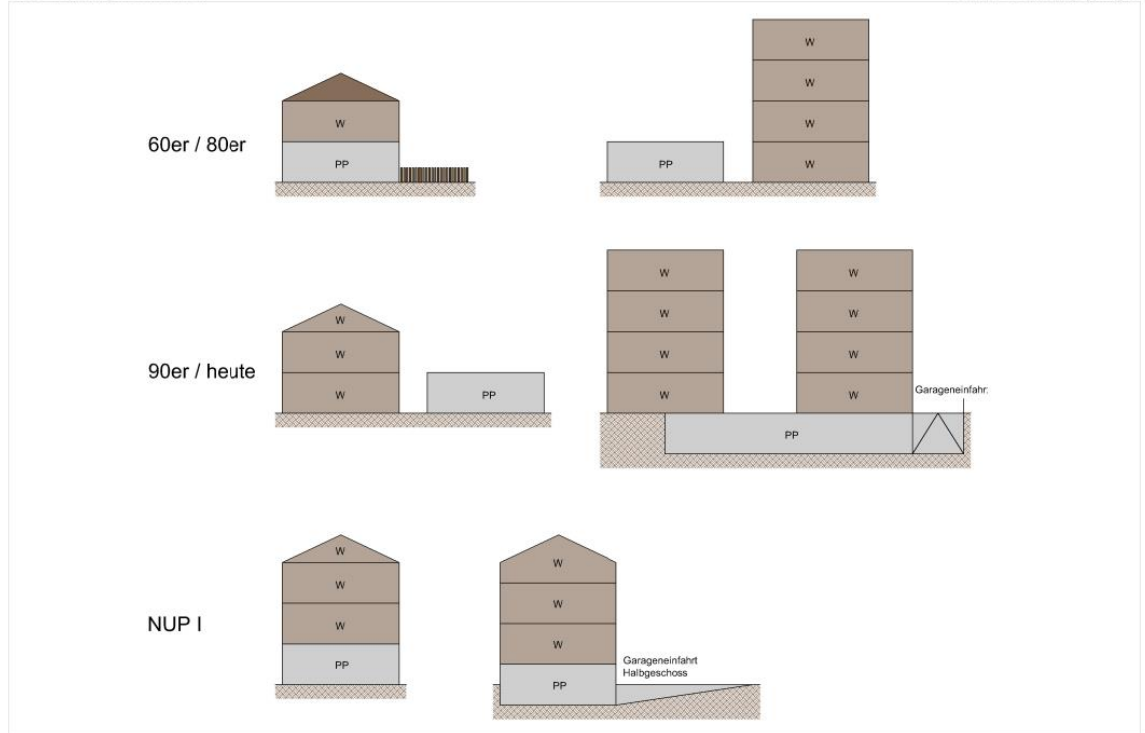
- b) an Gemeindeverbindungsstrassen 5 Meter;
- c) an Gemeindestrassen 4 Meter;
- d) an den übrigen, dem öffentlichen Verkehr dienenden Strassen 3 Meter.

Die Strassenbaubehörde kann Ausnahmen von den Strassenabstandsvorschriften bewilligen, wenn die bauliche Anlage weder die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs, noch einen künftigen Strassenbau beeinträchtigt.

Durch die Vorgaben des Strassengesetzes werden die räumlichen Qualitäten insbesondere im Ortskern stark beeinträchtigt. Die Festsetzung von Baulinien innerhalb des gesetzlich geforderten Strassenabstandes wird seitens des Kantons nicht akzeptiert. Offen bleibt die Frage, inwiefern die Gemeinde in der Nutzungsplanung im Sinne des Ortsbildschutzes dennoch Baulinien festsetzen möchte.

### **Parkierung**

Die Parkierung hat einen zentralen Stellenwert bei der Verdichtung in bebauten Gebieten (insbesondere in Kerngebieten). Durch das stetige Wachstum der Bevölkerung in Glarus Nord werden mehr Wohn- und Arbeitsflächen benötigt. Durch die Verdichtung/Aufstockung steigt auch der Bedarf an Autoabstellplätzen. Bei Zusammenlegung von mehreren Parzellen wäre mittels Überbauungsplan eine Tiefgarage denkbar bzw. erwünscht. In einem Überbauungsplan würde die ganze Umgebung mit Einfahrtsrampe und Bepflanzung mit einfließen.



## Gebäudehöhen – Struktur

Im Zusammenhang mit der Thematik Geschossigkeit und Gebäudehöhen wurden im Rahmen einer Begehung im Ortskern von Näfels verschiedene Einzelbauten überprüft. Die betrachteten Gebäude bestätigten die These, dass eine Traufhöhe von max. 9 m sich gut in das Ortsbild einfügen würde. Das Herabsetzen der Traufhöhe auf 9 m könnte dennoch den Bau von drei Vollgeschossen oder den Bau eines Hochparterres mit zwei Vollgeschossen ermöglichen, allerdings mit einem Kniestock im Dachgeschoss. Eine Differenzierung der Höhenbegrenzung der Kernzone zu der Dorfzone oder der Wohn-/Mischzonen könnte einen Kompromiss darstellen und somit zielführend sein.

## Bauberatung

Eine fundierte Bauberatung soll die Qualität der Bauvorhaben gewährleisten. Der Zeitpunkt, wann die Bauberatung zum Einsatz kommt, ist entscheidend für den erfolgreichen Projektverlauf jedes Bauvorhabens.





Die Bauberatung sollte bereits in der Vorprojektphase beigezogen werden. Die Diskussion bezüglich der örtlichen und fachlichen Zuständigkeit der Bauberatung soll in der Gesamtgruppe fortgeführt werden.

## 15. 3. Fokusgruppensitzung vom 17.12.2018

Traktanden:

1. Präsentation Begehung vom 03.12.2018 (Bauen am Hang)
2. Präsentation zu allen Themenblöcken
3. Feststellen Zwischenergebnis und weiteres Vorgehen

In der 3. Sitzung Fokusgruppe BauR sind die Themen Bauen am Hang, Zonierung, Höhenentwicklung, ober- und unterirdisch bebaute Fläche, Parkierungsregelungen diskutiert worden:

### 1. Bauen am Hang

Im Zusammenhang mit der Thematik Bauen am Hang überprüfte ein Ausschuss der Fokusgruppe BauR am 03.12.2018 7 verschiedene Wohnviertel in Mollis. Auch hier konnten keine Kriterien für den Erhalt von 2-geschossigen Bauten gefunden werden. Vielmehr wurde die Thematik Umgang mit dem Terrain / Terrassierung diskutiert. Dabei wurde festgestellt, das Bauen am Hang ohne Zerstörung des Hangverlaufs möglich ist. Allerdings bleibt der Wunsch nach einem ebenen Gartensitzplatz, der durch Terrassierung und künstlich aufgeschüttetes Terrain modelliert wird, bestehen. Gleichwohl sollten überdimensionierte Terrassierungen unbedingt vermieden werden. Durch gute und weniger gute Referenzbeispiele sollte die Bevölkerung sensibilisiert werden, sie sollte mehr Verantwortung gegenüber der Landschaft tragen. In diesem Zusammenhang muss eine Regelung im neuen BauR NUP II, welche überdimensionierte Terrassierungen eingrenzt und dennoch die Möglichkeit für einen ebenen aber reduzierteren Gartensitzplatz ermöglicht, gefunden werden.

Ein weiteres Thema dieser Begehung sind die Einfriedungen. Das Streben nach Rückzugsmöglichkeiten in seinem eigenen privaten Bereich, ist ein Thema das in der heutigen Zeit sehr präsent ist. So auch in der



Baubranche. Allerdings sollte auf die Umgebungsgestaltung mehr Achtung gegeben werden. Die Gestaltungsmittel für die freistehenden Einfriedungen sollten vor der Realisierung eines Bauvorhabens bzw. in der Baubewilligungsphase, definiert sein. Zur dieser Thematik könnte der Einbezug einer Bauberatung sehr hilfreich sein.

## 2. Zonierung / Zonentypen / Namensgebung / Differenzierung / Emissionen

Grundsätzlich ist nicht die Namensgebung der einzelnen Zonen entscheidend, sondern deren Inhalte wie Nutzungsart, Dichte, Höhen, Emissionen etc. In der NUP I wurde ein möglichst vereinfachtes Zonenschema, unter anderem mit Zonentypen wie Dorfzone und erweiterte Dorfzone, definiert. Eine reine Wohnzone gab es nicht mehr. Die erweiterte Dorfzone wurde noch in die Bereiche Hang und Ebene unterteilt. Man war der Meinung, dass für das Bauen am Hang andere Bestimmungen gelten sollen als in der Ebene. Ebenfalls sollten Dienstleistungen oder andere Betriebe auch in den Wohngebieten möglich sein. Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe differenzierte die Zonentypen noch zusätzlich. Durch die Diskussionen an den Fokusgruppensitzungen und an den Begehungen wurde angeregt, dass für die Umsetzung von NUP II weitere Differenzierungen der Zonentypen bestimmt werden sollten. Welche zusätzlichen Zonentypen und wie die genaue Namensgebung lauten wird, ist noch nicht geklärt. Für die Umsetzung der NUP II ist es wichtig, dass die Regelungen der einzelnen Zonen für jedermann gut verständlich sind.

## 3. Höhenentwicklung

Die Höhenbestimmung soll nicht durch Geschossigkeit definiert werden, sondern durch ein Mass in Meter. So konnten sich die meisten Mitglieder der Fokusgruppe BauR mit dem Gedanken von einer traufseitigen Fassadenhöhe von 9m anfreunden. Noch nicht abschliessend geklärt ist, ob diese Traufhöhe auch in der Dorfzone gelten oder eine Erhöhung auf 10.5m ermöglicht werden soll. Die Meinungen dazu sind unterschiedlich. Die einen denken, dass der Dorfkern genügend



verdichtet sei. Andere könnten sich allerdings vorstellen, dass innerhalb eines Überbauungsplans eine Erhöhung der Trauseite auf 10.5m im Dorfkern durchaus machbar wäre.

Für höhere Bauten könnte ähnlich wie in Glarus Stadt keine Regelungen im BauR festgelegt werden. Z.B. die Realisierung eines 7-geschossigen Bauvorhabens sollte mittels Überbauungsplan oder durch eine Zonenänderung über die Gemeindeversammlung bewilligt werden. Mehr als ein zusätzliches Geschoss kann als Bonusregelung im BauR nicht festgelegt werden. Die Diskussion ist noch im Gange.

#### 4. Ober- und unterirdisch bebaute Fläche

Ob das Prinzip der NUP I oder doch die Einführung von Überbauungs- und Grünflächenziffer als Grundlage für die NUP II dienen soll, ist noch nicht abschliessend diskutiert. Im Zusammenhang mit der Bepflanzung kann die Grünflächenziffer inhaltlich angepasst werden. Für die Festlegung der Flächenanteile ober- und unterirdisch sollte auch der Baumabstand zur Grundstücksgrenze berücksichtigt werden.

Welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut werden kann, ist noch nicht geklärt. Die Anzahl benötigter Parkplätze bestimmen unter anderem das unterirdische Bauvolumen. Eine Flächenbestimmung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Zu diesem Thema sollen konkrete Fälle analysiert und berechnet werden. G. Caviezel hat zusammen mit Chr. Zindel dazu einen Vorschlag fürs BauR NUP II entwickelt und formuliert:

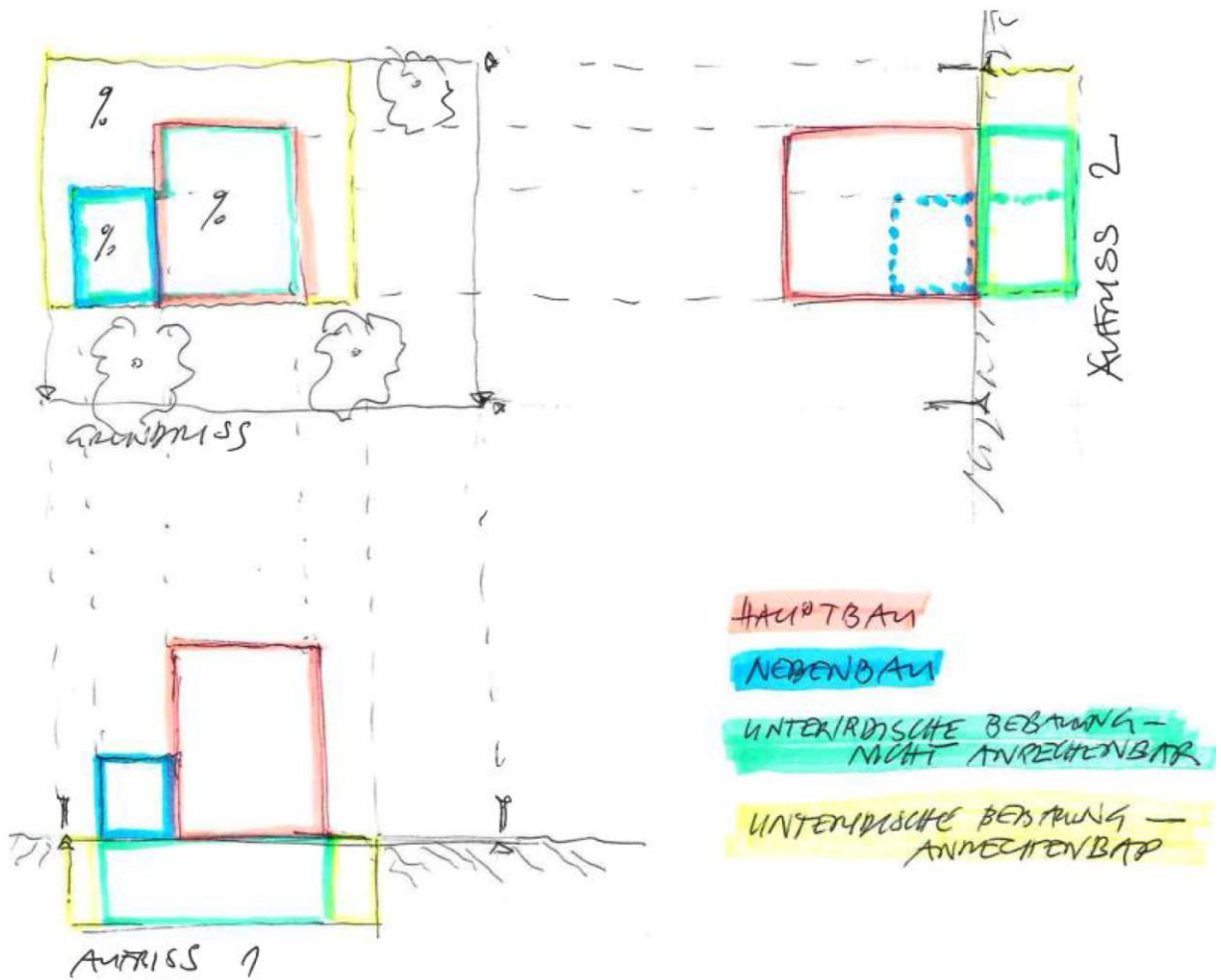
„Art. 24 neuer Abs. 6 (Flächenanteil unterirdische Bauten)

- Unter den baubauten Flächen i.S.v. Abs. 2 sind unterirdische Bauten ohne Einschränkungen zulässig. Der übrige Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche darf maximal im Umfang der Flächenanteile gemäss Art. 8 mit unterirdischen Bauten bebaut werden.



- In Art. 24, Abs. 3 sind die unterirdischen Bauten bei der Definition der veränderten Flächen zu streichen.“

Ein weiterer Faktor ist der z.T. sehr hohe Grundwasserspiegel. Durch den Grundwasserschutz ist eine komplett unterirdische Bebauung nicht möglich. Allerdings ist der Grundwasserschutz nur in der Ebene geregelt.



Grundsatzstossrichtung unterirdisch bebaubare Fläche



## 5. Parkierungsregelung

Für Neubauten ist die Planung von Parkplätzen kaum ein Problem. Das Verdichten beim Altbestand vor allem im Dorfkern ist eine Herausforderung. Mit zunehmender Nutzfläche müssen zusätzliche Pflichtparkplätze erstellt werden. Aus diesem Grund verschwinden in der Dorfzone immer mehr Grünflächen.

Die Thematik Parkierung konnte an der letzten Sitzung nur kurz angesprochen werden. Die Diskussion wird in der 4. Sitzung der Fokusgruppe BauR weitergeführt.

## 16. 4. Fokusgruppensitzung vom 07.01.2019

In der 4. Sitzung Fokusgruppe BauR sind die Flächenanteile, Ortsbildschutz, Dachgestaltung, Einfriedung, Bauberatung und Bestandeschutz diskutiert worden:

### 16.1 Flächenanteile

Aufgrund von aktuellen Baueingaben werden die Flächenanteile von bebauter, veränderter, unveränderter und unterirdischer Fläche untersucht. Es kann festgestellt werden, dass bei grösseren Überbauungen kaum noch unveränderte Flächen vorhanden sind. Dies vor allem aufgrund von Umgebungsgestaltungen mit Terrainveränderungen. Die unterirdischen Bauteile sind selten dafür verantwortlich. Kleine Parzellen weisen keine Tiefgaragen auf und haben z.T. auch kein Untergeschoss, die Parkierung erfolgt auf Aussenparkplätzen. Es kann zudem grundsätzlich festgestellt werden, dass wenige Grünflächen vorhanden sind. Die Baumbepflanzung ist aufgrund veränderter Fläche oder wegen den gesetzlichen Grenzabständen oft nicht möglich. Es zeigt sich, dass die Beschreibung und Handhabung der unveränderten Fläche im Spannungsfeld zwischen einer respektvollen Aussenraumgestaltung und dem Wunsch nach Privatisierung und Abschottung entscheidend sein wird.



In der Diskussion innerhalb der Fokusgruppe wird der Ansatz, wonach unter den bebauten Flächen unterirdische Bauten ohne Einschränkungen zulässig sein sollen, gemeinhin akzeptiert/begrüsst. Der Anteil der unveränderten Fläche aus dem BauR NUP I für die Dorfzonen wird dagegen als heikel eingestuft. Es gilt diesen so zu wählen, dass die Verdichtung nicht verhindert wird. In den Hanglagen ist man sich einig, dass ein Mittelweg gefunden werden muss zwischen der Ermöglichung von Gartensitzplätzen und der Verhinderung von grossflächigen Terrainveränderungen. Ebenfalls herrscht Einigkeit, dass das Terrain nicht zentimetergenau der ursprünglichen Topografie entsprechen muss um als unverändert zu gelten. Dem Übergang zu den benachbarten Grundstücken soll ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Anhand weiterer Baueingaben in Hanglagen sollen die Flächenanteile von bebauter, veränderter, unveränderter und unterirdischer Fläche vertieft untersucht werden. Zudem gilt es zu prüfen, ob unterirdisch bebaute Flächen mit einem Mindestmass an Über-schüttung als unveränderte Flächen gelten können, sofern das Terrain wiederhergestellt wird.

## 16.2 Ortsbildschutz

Der Objektsschutz basiert auf kantonalen Inventaren und Verzeichnissen. Es werden die Kategorien Schutzobjekte, schützenswerte Objekte und erhaltenswerte Objekte geschaffen. Kantonale Schutzobjekte sollen dabei als Hinweise und regionale Objekte direkt als Festlegung im Zonenplan bezeichnet werden. Lokale Objekte sollen im Anhang zum PMB aufgeführt werden. Der Gebietsschutz wird auf das ISOS abgestützt. Dieser Vorschlag für NUP II entspricht weiterhin dem Vorgehen aus NUP I. Die meisten Mitglieder der Fokusgruppe unterstützen dieses Vorgehen. Umstritten ist die direkte Festsetzung von regionalen Objekten im Zonenplan und welche Auswirkungen eine allfällige Entlassung dieser aus dem Inventar in Bezug auf den Zonenplan hätte.

## 16.3 Dachgestaltung

Es wird grundsätzlich angestrebt die Dachgestaltung entsprechend dem Vorschlag aus NUP I weiterzuführen. Dies bedeutet, dass in den Dorfzonen nach geneigte Dächer vorgeschrieben werden, innerhalb der Fokusgruppe ging man in der Diskussion von Giebeldächern in der



Dorfzone aus. Für die restlichen Zonen gibt es nach NUP I keine Vorschriften zur Dachform. Die Diskussion in der Fokusgruppe bezieht sich auf den in der NUP I vorgeschlagenen Flächenanteil der Grundfläche, welcher für eine Dachterrasse verwendet werden dürfte. In der Fokusgruppe ist man sich einig, dass die in NUP I vorgeschlagenen 50% der Grundfläche für Dachterrassen sehr viel sind. Ebenfalls gleicher Meinung ist man, dass beidseitige Dachterrassen zu verhindern sind und das geneigte Dach trotz Dachterrasse erkennbar bleiben soll. Dies durch eine durchgehende verlaufende Traufe und damit eine zurückversetzte Dachterrasse. Ebenfalls wird die Formulierung „Dacheinschnitt“ anstelle von „Dachterrasse“ vorgeschlagen. Aus der Diskussion innerhalb der Fokusgruppe geht zudem hervor, dass die Flachdächer in der Regel begrünt werden müssen. Ausnahmen bilden begehbare Dächer oder Dächer mit Aufbauten. Diese Grundsätze setzt Corina Caluori in Vorschläge für die Anpassung von Art. 30 Abs. 2 und eine Ergänzung durch Art. 30 Abs. 3 des BauR NUP I um:

Vorschlag Art. 30 Abs. 2:

„Dachterrassen sind in der Ortsbildschutzzone erlaubt, sofern die durchgehende Traufe erhalten bleibt, sie XX% der Gebäudefläche des Hauptkörpers nicht überschreiten und eine positive Beurteilung durch die Gestaltungskommission oder die Bauberatung vorliegt.“

Vorschlag Art. 30 Abs. 3:

„In den übrigen Zonen sind auch andere Dachgestaltungen erlaubt. Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies nicht durch technische Aufbauten oder andere Installationen oder Nutzungen verunmöglicht wird.“

## 16.4 Einfriedung

Der Vorschlag NUP II baut auf demjenigen von NUP I auf, welcher vor allem eine gute Einpassung in die bestehenden Einfriedungen fordert. Zudem werden die max. Höhe mit 1,25m und der Abstand von der Parzellengrenze mit 0,5m definiert.



In der Diskussion der Fokusgruppe kommt man zum Schluss, dass die Bestimmungen zu Abständen der Einfriedungen im Vergleich mit NUP I mehr über die Verkehrssicherheit als über festgeschriebene Abstände zu regeln sind und dadurch der Fokus auf die Abstände zum Strassenraum gelegt wird. Zudem gilt es aufgrund des Pflanzenwachstums zwischen Hecken und Mauern respektive Zäunen zu unterscheiden. Auf Basis dieser Diskussion entwickelt Corina Caluori folgenden Vorschlag für die Anpassung von Art. 31 Abs. 3 BauR NUP I:

Vorschlag Art. 31 Abs. 3:

„Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit oder andere öffentliche Interessen nicht beeinträchtigen. Die Normen des schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrs-fachleute (VSS) sind einzuhalten. Hecken oder andere Bepflanzungen müssen mind. um 0,5 m ab der Parzellengrenze zurückversetzt werden.“

## 16.5 Bauberatung

Die Bauberatung soll entsprechend dem Vorschlag aus NUP I auf die Ortsbildschutzzone reduziert werden. Diese wird bei NUP II nach dem aktuellen Stand im Vergleich zu NUP I kleiner. Ebenfalls angedacht ist der Einsatz von mehreren Bauberatern zur Erhöhung der Akzeptanz der Bauberatung. In der Diskussion der Fokusgruppe wird vor allem die Abrechnung der Bauberatung besprochen. Es werden die Finanzierung über eine prozentuale Abgabe bei allen Baugesuchen, die Verrechnung nach Aufwand und die Kostenteilung nach dem Vorschlag aus NUP I, wonach die Kosten der ersten Bauberatung zu Lasten der Gemeinde und alle weiteren zu Lasten der Bauherrschaft gehen, diskutiert. Der Vorschlag aus NUP I scheint aufgrund der Diskussion in der Fokusgruppe am ehesten mehrheitsfähig.

## 16.6 Bestandesschutz

Für NUP II wird die Beibehaltung gemäss NUP I vorgeschlagen. Die Regelungen aus NUP I sehen einen Bestandesschutz mittels erweitertem Hofstattrecht vor. In einer kurzen Diskussion innerhalb der Fokusgruppe zeigt sich, dass man inhaltlich unterschiedliche Verständnisse





des Hofstattrechts hat. Die abschliessende Diskussion zum erweiterten Hofstattrecht nach NUP I, welches auch zonenkonforme Nutzungsänderungen an bisheriger Lage und mit bisheriger Ausdehnung erlaubt, muss aufgrund fehlender Zeit aufgeschoben werden.

## 17. 5. Fokusgruppensitzung vom 11.02.2019

In der 5. Sitzung Fokusgruppe BauR sind die Themen Zonierung und Höhenentwicklung, bebaubare Flächen, Terrainveränderungen/ Bauen im Hang, Parkierung und Ortsbildschutz diskutiert worden:

### 17.1 Zonierung und Höhenentwicklung

Der Vorschlag einer Reduktion der Gebäudehöhen in allen Gebieten, ausgenommen dort wo der Bestand bereits höher ist, auf 9m traufseitiger Fassadenhöhe wird zwiespältig aufgenommen. Aus architektonischer Sicht würde man lieber an den 10.5 m festhalten. Man versteht jedoch die politische Dringlichkeit einer Reaktion auf die Rückweisung der NUP I und ein Handlungsbedarf betreffend der maximalen Traufhöhe.

Teilweise wird gefordert eine Unterscheidung zwischen Bestand und Neubaugebieten resp. bereits dicht bebauten Gebieten zu machen. Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass dies zu Zoneninseln führen würde und so die Gleichbehandlung in Frage gestellt würde.

Der dritte Diskussionspunkt ist der Einsatz des ÜP. Man ist sich nicht einig, ob dieser durch die vorgeschlagene Ausgestaltung der NUP II zu einem Instrument würde, dass sehr häufig verwendet würde und ob dies wünschenswert sei. Ebenfalls diskutiert wird, ob gewisse Anforderungen an einen ÜP gelockert werden sollen, damit dieser einfacher eingesetzt werden kann.

### 17.2 Bebaubare Fläche (ober- und unterirdisch)

Es wird darüber diskutiert, wie eine unterirdische Parkierung für die Grosszahl der Parzellen geregelt werden kann, ohne die grundsätzliche Unterbauung der ganzen Parzelle zu ermöglichen. Die Fokusgruppe kann sich nicht einigen, ob eine Regelung über Ausnahmegewilligungen



oder ein zusätzlich unterirdisch bebaubarer Flächenanteil dieses Problem lösen soll. Man bringt zudem ein, dass die Problematik durch die hohen Kosten für den Bau von Tiefgaragen grundsätzlich entschärft wird, begrüsst jedoch, dass mit einer Regelung der Flächenversiegelung wirksam entgegengetreten werden kann.

### 17.3 Terrainveränderungen / Bauen im Hang

In Bezug auf die Terrainveränderungen kann innerhalb der Fokusgruppe festgestellt werden, dass der Spielraum von 40cm für Terrainveränderungen gut aufgenommen wird. Der generelle Einsatz der Bauberatung zur Begleitung von Terrainveränderungen, wie in der öffentlichen Fokusgruppe teilweise gefordert, wird angezweifelt.

### 17.4 Parkierung

Es kommt kein zusätzliches Feedback zur Regelung der Parkierung aus der Fokusgruppe, der Flächenaspekt wurde bereits beim Thema bebaubare Fläche diskutiert.

### 17.5 Ortsbildschutz

Das Vorgehen und der Vorschlag, wie der Ortsbildschutz umgesetzt werden soll, werden von der Fokusgruppe gestützt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine direkte Kommunikation zur Verhinderung einer Vielzahl von Einsprachen nötig sein wird.

## 18. Fokusgruppensitzung vom 25.02.2019

In der 6. Sitzung Fokusgruppe BauR sind die Themen Dachformen, Einfriedungen, Bauberatung / Qualitätssicherung, Bestandesschutz / Hofstattrecht und die Unterscheidung zwischen veränderter und unveränderter Fläche diskutiert worden:

### 18.1 Dachformen

Die Reduktion des Flächenanteils für Dachterrassen in der Ortsbildschutzzone von 50 % auf 25 % wird in der Fokusgruppe gut aufgenommen. Es wird diskutiert, ob Dacheinschnitte nur auf der strassenab-



gewandten oder der nicht-ortsbildrelevanten Seite zugelassen werden sollten. Es herrscht keine Einigkeit, ob dies notwendig ist oder durch die Bauberatung bereits abgedeckt werden kann.

## 18.2 Einfriedungen

Man ist grundsätzlich einverstanden mit den Änderungen gegenüber der NUP I. Das explizite Verbot von Steinkörben wird eher nicht gestützt. Es gäbe noch weitere ortstypische Einfriedungen. Ganz grundsätzlich wird festgehalten, dass Einfriedungen schwierig zu regeln und kaum zu kontrollieren sind. Die Regelungen werden aber im Grundsatz trotzdem begrüsst. Ortstypische Gebiete ohne Einfriedungen sind ausserhalb der Ortsbildschutzzone schwierig zu halten.

## 18.3 Bauberatung / Qualitätssicherung

Die Bestimmungen zur Bauberatung werden von der Fokusgruppe getragen und begrüsst. Bei Varianzverfahren soll mehr Gewicht auf die Gestaltung gelegt werden.

## 18.4 Bestandesschutz / Hofstattrecht

Die Bestimmungen zum Hofstattrecht werden unterschiedlich aufgenommen. Zum einen begrüsst man die Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Bestandes, welche durch das erweiterte Hofstattrecht gewährleistet wird. Zum anderen hat man Respekt vor einem Anstieg der nachbarschaftlichen Streitigkeiten.

## 18.5 Unterscheidung veränderte und unveränderte Fläche

Es kann keine Grenze zwischen veränderter und unveränderter Fläche in Bezug auf die Oberfläche gezogen werden, welche für die gesamte Fokusgruppe passt. So sind in der Fokusgruppe unterschiedliche Meinungen vertreten. Einige wollen, dass nur natürlich bewachsene (grüne) Flächen als unverändert angesehen werden, andere finden, dass unveränderte Flächen versickerungsfähig sein sollen und einige denken, dass keine Festlegungen zur Oberfläche gemacht werden sollen. Die Unterscheidung der veränderten und unveränderten Fläche mit dem Schwellenwert 40 cm für Terrainveränderungen ist anerkannt.



## 19. Anhänge

- Präsentation zur Thematik Geschossigkeit (14.11.2018)
- Präsentation zur Thematik Hang (03.12.2018)
- Präsentation zu allen Themenblöcken (17.12.2018)
- Präsentation zu den Flächenanteilen (07.01.2019) ergänzt mit Beispielen am Hang (14.01.2019)

Chur, 28.02.2019; Christoph Zindel