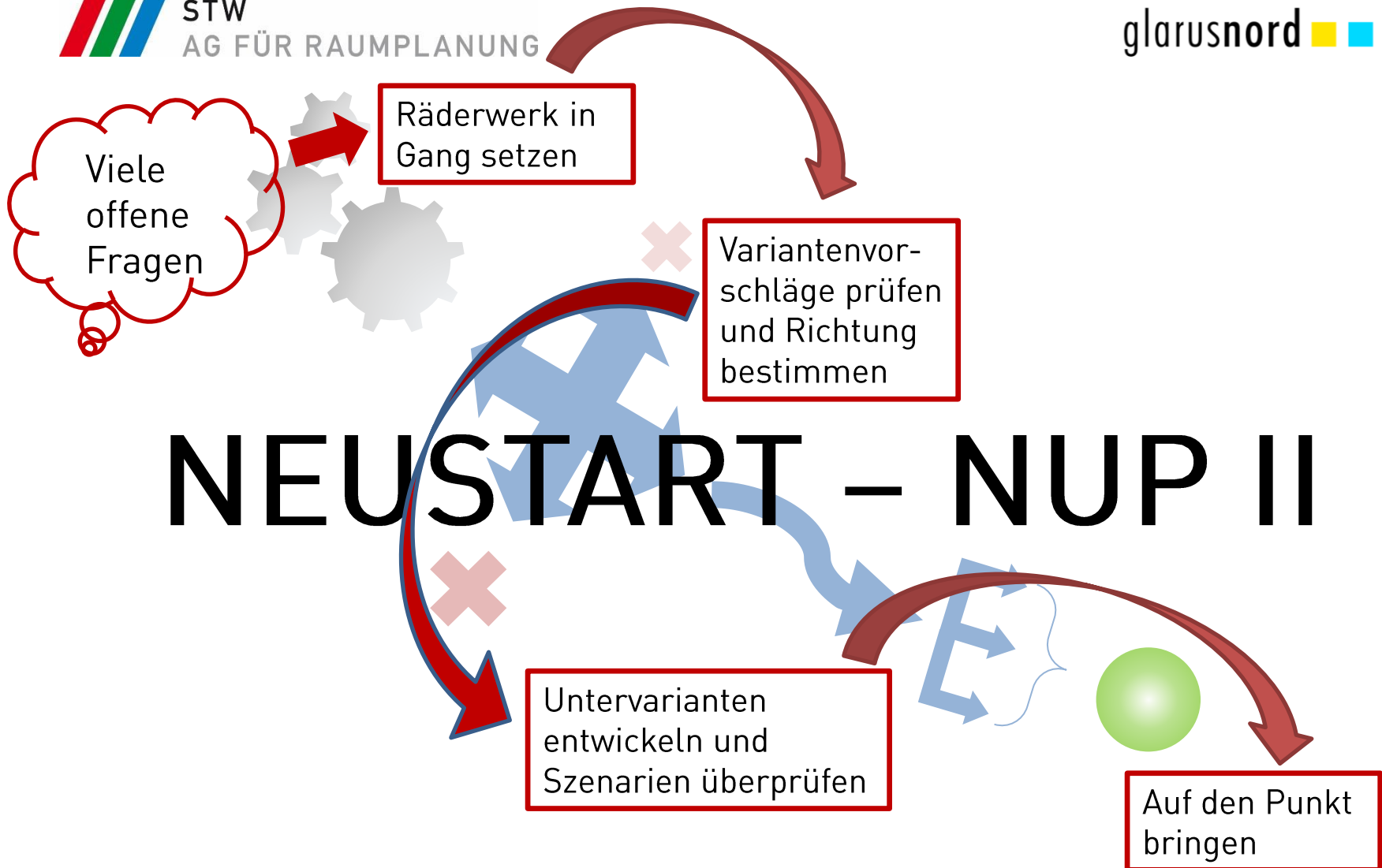


Ortsplanung der Gemeinde Glarus Nord

NUTZUNGSPLANUNG II
FOKUSGRUPPENSITZUNG
BAUREGLEMENT
JANUAR 2019





01.10.2017

Analysen

Einschätzungen / Beurteilungen

Rahmenbedingungen

Vorgehensvarianten

Gewichtung / Abwägung

Zwischenentscheide

Justierungen

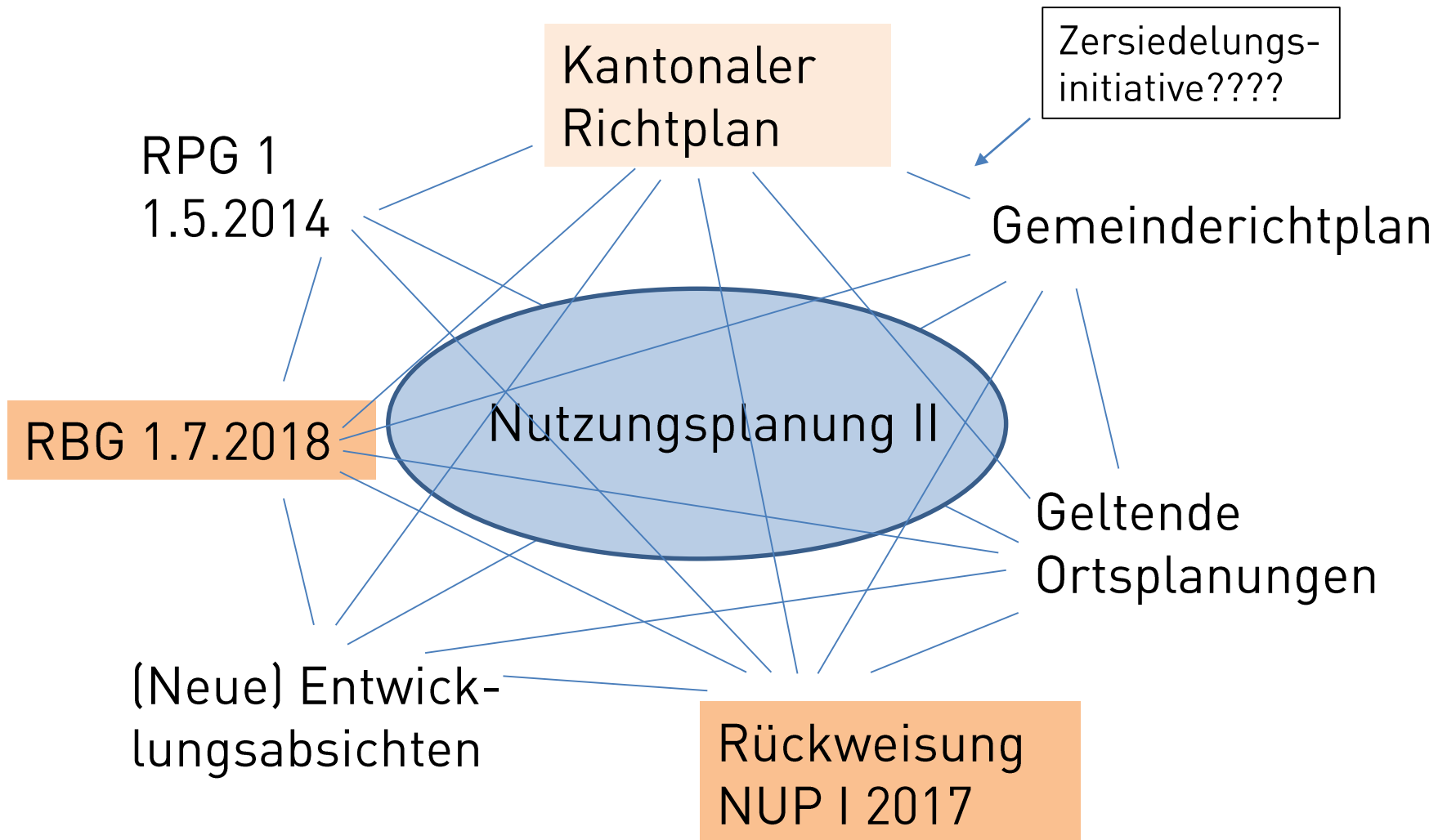
Entscheide

04.07.2018

12.09.2018


Wahlen


Behördenwechsel



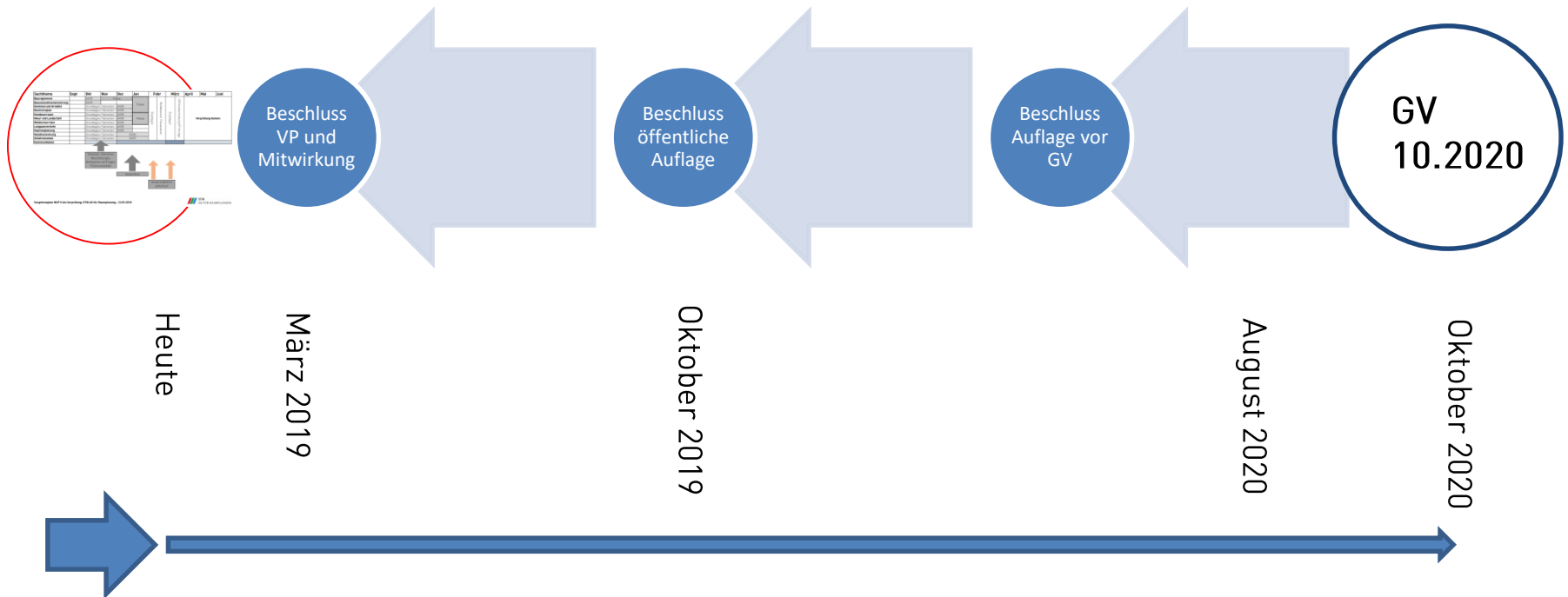
NUP II (Beschluss durch neuen GR 12.09.2018)

Aufgabenbeschreibung

- **Planungszonen**
- **dringliche Teilrevisionen**
- **Projektorganisation**
- **Kommunikationsmassnahmen**
- **Bauzonendimensionierung**
- **Gewässerraum**
- **Denkmalschutz / Ortsbildschutz**
- **Natur / Landschaft**
- **«Ein» Baureglement**
- **Baulandverfügbarkeit**
- **Mehrwertabschöpfung**
- **Wildtierkorridore**
- **Langsamverkehr**
- **Gefahrenzonen**
- **Waldfeststellungen**
- **Verfahren**

Grobterminplan

Dieser ist bestimmt durch die ersten auslaufenden Planungszonen im Oktober 2020!



| Sachthema | Sept | Okt | Nov | Dez | Jan | Febr | März | April | Mai | Juni |
|-------------------------|------|------------------------|-------|------|-------|------------|------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|
| Baureglement | | AVOR | Fokus | | Fokus | Einpflegen | Reflektieren/ Fokussieren | Einpflegen | GR Verabschiedung VP-Vorlage | Vorprüfung Kanton |
| Bauzonendimensionierung | | AVOR | | | | | | | | |
| Denkmal und Ortsbild | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Baulinienplan | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Gewässerraum | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Natur und Landschaft | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Wildtierkorridor | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Langsamverkehr | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Deponieplanung | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Waldfeststellung | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Gefahrenzonen | | Grundlagen / Varianten | | AVOR | | | | | | |
| Kommunikation | | | | | | | | | | |

↑
Varianten, Szenarien,
Abschätzungen,
Antizipieren von Fragen,
Piloten entwickeln

↑
Gesamtbild

↑ ↑
ausserordentlich
zeitkritisch

Sind jetzt noch Fragen offen, bevor wir in die Thematik der FK GR Sitzung eintreten?

- Zur Grundstossrichtung des Gemeinderats?
- Zum Terminplan?
- Zu Rolle der Fokusgruppen?

Sind bestimmte Erwartungen verknüpft mit der Teilnahme / bzw. Teilgabe als Fokusgruppenmitglied?

- Vielleicht kann die Gemeinde nicht alle Wünsche erfüllen!

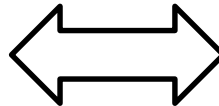
Fokusgruppe BauR, Heutiges, weiteres Programm

1. Darlegung der Herausforderungen und der umstrittensten Themenfeldern aus Sicht der Gemeinde.
2. Rückfrage an die Teilnehmenden
3. Teilthemen
 - 'Dichte in WMZ' (Input, Diskussion und Synthese)
 - 'Terraineingriffe' (Input, Diskussion und Synthese)
 - 'Parkierung' (Input, Diskussion und Synthese)
4. Abschluss des Abend mit Ausblick

Ausgangslage – sich stellende Herausforderung

Fakt ist:

Heutige 8 Ortsplanungen mit 8 unterschiedlichen Zonenplänen und 8 unterschiedlichen Bauordnungen, welche nicht konform sind mit vielen heute geltenden Gesetzgebungen von Bund und Kanton, sowie mit dem Kantonalen Richtplan und dem Gemeinderichtplan



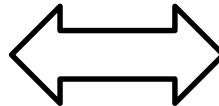
Dem gegenüber stehen:

- RPG 1
- RBG (1.7.2018)
- GSchG
- NHG, NHV, KNHG, KNHV
- LSV
- LRV
- KRIP 2018
- GRIP 2014
- ...u.a.....

Zielsetzung NUP II

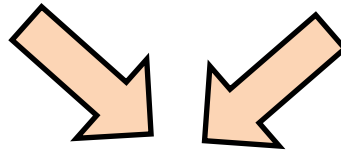
Fakt ist:

Heutige 8 Ortsplanungen mit 8 unterschiedlichen Zonenplänen und 8 unterschiedlichen Bauordnungen, welche nicht konform sind mit vielen heute geltenden Gesetzgebungen von Bund und Kanton, sowie mit dem Kantonalen Richtplan und dem Gemeinderichtplan



Dem gegenüber stehen:

- RPG 1
- RBG (1.7.2018)
- GSchG
- NHG, NHV, KNHG, KNHV
- LSV
- LRV
- KRIP 2018
- GRIP 2014



Konsensfähige Lösung

Relevante Teilthemen zum Baureglement

Dichte in den WMZ

- ? Wo überall ist Verdichtung möglich? In welchem Mass?
- ? Wo endet Entwicklung, wo beginnt «Beeinträchtigung / Zerstörung» von bestehenden Quartieren?
- ? Gibt es Widersprüche zur Umsetzung von Art. 15 RPG bzw. zum Verdichtungsauftrag nach RPG und KRIP

Terraineingriffe

- ? Welche Terrainanpassungen in Hanglage und im ebenen Terrain sind tragbar?
- ? Wie beurteilen wir Privatisierung und Abschottung contra Aufwertung des öffentlichen Raums?

Parkierung

- ? Wie wichtig sind uns der private und der öffentliche Aussenraum?
- ? Wo wollen wir parkieren?

Relevante Teilthemen zum Baureglement

Einfriedung

- ? Wie wollen wir die Grundstücke abgrenzen? Wie beurteilen wir Privatisierung und Abschottung contra Aufwertung des öffentlichen Raums?

Qualitätssicherung

- ? Wie wollen wir Qualitätssicherung betreiben? Durch Studienaufträge, durch Wettbewerb? durch Bauberatung? – Anders?

Ausformulierung des neuen BauR

- ? Wie wichtig ist uns die Verpackung des BauR? (Klassisch oder Neuartig?)
- ? Wie wichtig sind uns die Freiheiten in der Projektierung? – abgedeckt durch eine Bauberatung?
- ? Wollen wir viele Detailregelungen, obwohl diese oft sehr unbestimmt sind und in nicht messbare Ermessensfragen münden?

Relevante Teilthemen zum Baureglement

Andere Themenfelder?

?
?



Teilthema Dichte in WMZ

Teilthema 'Dichte in WMZ'



Teilthema 'Dichte in WMZ'

Input – Grundinformation Anzahl Zonentypen:

- Geltende Bauordnungen: **47** unterschiedliche Zonentypen im Bereich Wohnen und Arbeiten
- Zonentypen nach RBG zusammengeführt: **19** Zonentypen im Bereich Wohnen und Arbeiten.
- Harmonisiert nach Verdichtungsvorgaben von RPG und KRIP: **11** Zonentypen im Bereich Wohnen und Arbeiten.
- Die NUP I: **7** Zonentypen inkludiert die subtil anwendbaren Höhenbestimmungen der Arbeitszonen.

Teilthema 'Dichte in WMZ'

Input – Grundinformation RPG, KRIP, Gemeinderichtplan:

- RPG verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und Verdichtung nach Innen (Art. 3 Abs. 3 RPG)
- Im KRIP werden richtungsweisende Festlegungen getroffen die darauf abzielen RPG 1 umzusetzen.

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.

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.

Teilthema 'Dichte in WMZ'

- Im Gemeinderichtplan (GRIP 2014) sind die Leitsätze der Verdichtung ebenfalls verankert.

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.
- 4) Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

Teilthema 'Dichte in WMZ'

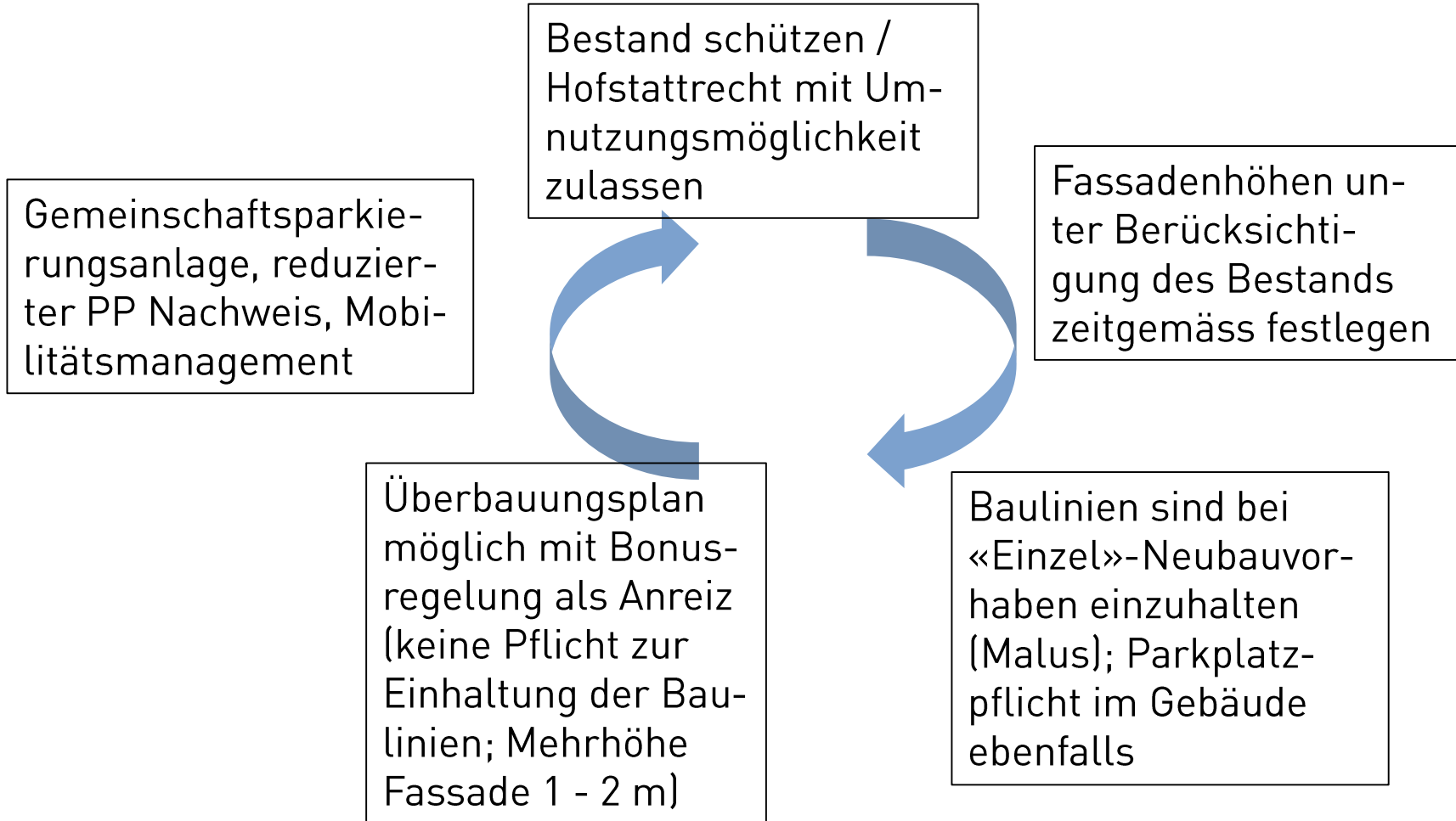
Input – Grundinformation vorberatende Expertengruppe:

- Angemessene Verdichtung ist gesetzlich gefordert, zeitgemäss und nötig.
- Die Verdichtung in den fein strukturierten, fein parzellierten Kerngebieten ist schwierig (Parkierung, Einigkeit Betroffene).
- Zweckmässig ist der Bestandesschutz kombiniert mit einer höheren Ausnützung, wenn Qualität geliefert wird, kombiniert mit Baulinien, kombiniert mit Überbauungsplangebot und Bonusregelungen (Anreizsystemen)
- Die Höhenbestimmungen sollten so ausgelegt werden, dass eine zeitgemässe Bebauung möglich wird (Bspw. 3 m pro Geschoss)

Teilthema 'Dichte in WMZ' – Konkreter Vorschlag für kleinstrukturierte Kerngebiete



Teilthema 'Dichte in WMZ' – Konkreter Vorschlag für kleinstrukturierte Kerngebiete



Teilthema 'Dichte in WMZ' – Konkreter Vorschlag für orthogonal strukturierte Baugebiete



Teilthema 'Dichte in WMZ' – Konkreter Vorschlag für orthogonal strukturierte Baugebiete

Gemeinschaftsparkierungsanlage, reduzierter PP Nachweis, Mobilitätsmanagement

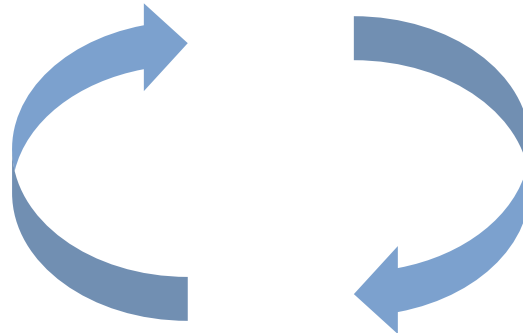
Bestand schützen / Hofstattrecht mit Umnutzungsmöglichkeit zulassen

Fassadenhöhen unter Berücksichtigung des Bestands zeitgemäss festlegen

Überbauungsplan möglich mit Bonusregelung als Anreiz (erhöhte Nutzungsziffer)

Baulinien sind in jedem Fall einzuhalten; Parkplatzpflicht im Gebäude ebenfalls

2-Geschossigkeit in Frage stellen, indem Überbauungsplangebot eine Mehrhöhe von 3 m zulässt / empfiehlt.



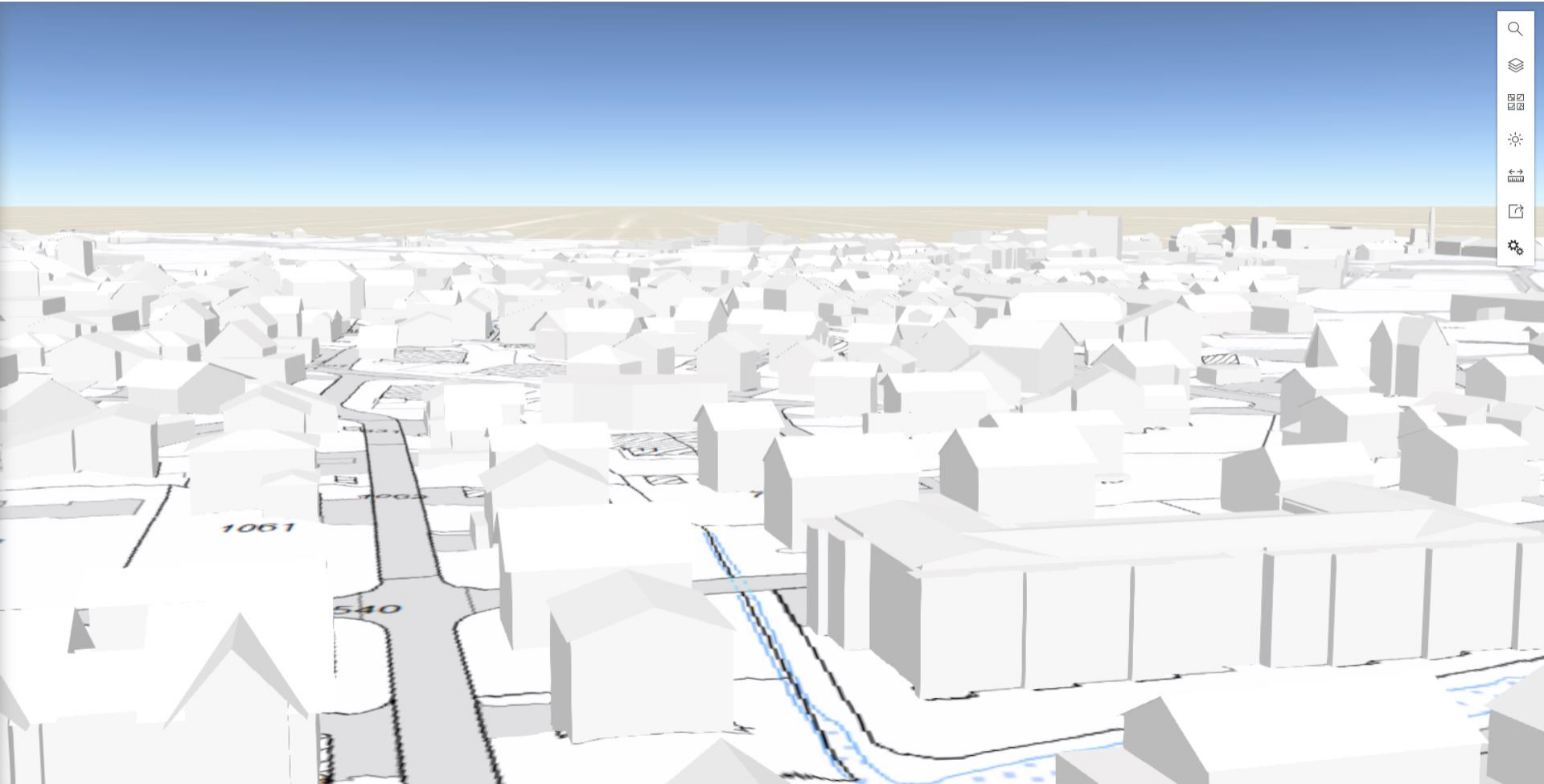
Teilthema Dichte



Teilthema Dichte



Teilthema Dichte



Teilthema Dichte



Teilthema 'Dichte in WMZ' – Diskutieren Sie folgende Fragestellung

Welchen Weg beschreitet GLN um die Verdichtung gemäss RPG; KRIP; GRIP umzusetzen?

- Mittel- bis langfristig in den Tallagen weg vom Einfamilienhaus hin zu Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen. Dafür die nötigen Rahmenbedingungen in der NUP II schaffen.
- Verdichtungen auch qualitativ ausrichten und mit Mehrwerten Anreize schaffen (Mehrnutzung gegen Qualität).
- Baugenossenschaften anregen gesamtheitliche Bebauungskonzepte anstreben um Gemeinsames zu schaffen.

Teilthema Terraineingriffe und Bauen in Hanglage

Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'



Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'

Input – Grundinformation :

- In den geltenden Bauordnungen sind allgemeine Formulierungen zur Einpassung / Einordnung formuliert. Es handelt sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Keine messbaren Kriterien.

² Terrainveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen weder das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, noch erhaltenswerte Grünflächen wie Bachufer und Baumhecken beeinträchtigen.

Art. 20

¹ Die Bewilligung für wesentliche Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs vermindert oder ausserhalb des Baugebietes erhaltenswerte Biotopie wie Weiher, Hecken und ähnliches vernichtet würden.

Terrain-
veränderungen

Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'

Input – Grundinformation :

➤ Weiters Beispiel aus einer Bau0

- Umgebungsanlagen
- ¹ Die Umgebung wie Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen ist ansprechend zu gestalten und hat sich dem natürlichen und dem angrenzenden gestalteten Gelände Verlauf anzupassen.
 - ² Die Bewilligung für Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs vermindert oder erhaltenswerte Grünflächen und Biotopie wie Weiher, Bachufer, Baumhecken und ähnliches vernichtet würden.

Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'

Input – Grundinformation :

- Im RBG / BauV sind ebenfalls allgemeine Bestimmungen enthalten (Art. 47 RBG)

Art. 47 *Gestaltung von Bauten und Anlagen*

¹ Bauten und Anlagen sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten haben bezüglich Gestaltung und Einordnung erhöhten Anforderungen zu genügen.

Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'

Input – Grundinformation :

- Im RBG / BauV sind ebenfalls allgemeine Bestimmungen enthalten (Art. 31 BauV, Art. 67 BauV)

Art. 31 *Massgebendes Terrain*

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Art. 67 *Gute Gesamtwirkung*

¹ Eine gute Gesamtwirkung wird insbesondere dann erreicht, wenn:

- a. Stellung, Form, Abmessungen, Proportionen, Materialisierung, Farbgebung, Funktionen und Konstruktion gut aufeinander abgestimmt sind;
- b. die Bauten, Freiräume und Anlagen eine gute Beziehung zur Umgebung aufweisen bzw. herstellen durch Formgebung, Farbgestaltung und Materialwahl sowie Sichtbezügen, Raumabfolgen und Wegführungen.

Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage'

Input – Grundinformation :

- In der NUP I sind messbare Kriterien enthalten Art. 24 BauR (unveränderte Flächenanteile) und Art. 28 Limitierung von Aufschüttungen und Abgrabungen

4. Die unveränderte Fläche umfasst alle Flächen, die in ihrer Topografie nicht verändert oder nach Abschluss der Bauarbeiten in der ursprünglichen Topografie wiederhergestellt werden.

Art. 28 Abgrabungen / Aufschüttungen

1. Abgrabungen bis zu einer Tiefe von max. 1.5 m sind von der Einhaltung eines Grenzabstands entbunden.
2. Für Abgrabungen, welche in der Tiefe das Mass von 1.5 m überschreiten, sowie für sämtliche Aufschüttungen gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.

Teilthema 'Terraineingriffe / Bauen in Hanglage' – Diskutieren Sie folgende Fragestellung

Welchen Weg beschreitet GLN um die Aufschüttungen ähnlich wie Maulwurfshügel, oder landschaftsbeeinträchtigende Terraineinschnitte und Zyklopenstein-Stützmauern zu verhindern?

- Vorschriften ähnlich NUP I, die solche Eingriffe unattraktiv machen und im Grenzabstandsbereich zum Nachbarn stark einschränken.
- Mit allgemeinen Einordnungsartikeln, abgestützt auf Art. 67 BauV.
- Überhaupt nicht, weil das als nicht störend oder gar als schön empfunden wird.

Ortsplanung der Gemeinde Glarus Nord

NUTZUNGSPLANUNG II
FOKUSGRUPPENSITZUNG
BAUREGLEMENT
JANUAR 2019



Fokusgruppe BauR, heutiges Programm

1. Rückblick Fokusgruppensitzung 14.01.2019
2. Teilthemen
 - 'Denkmalpflege/ Ortsbildschutz' (Input, Diskussion und Synthese)
 - 'Parkierung' (Input, Diskussion und Synthese)
 - 'Einfriedung' (Input, Diskussion und Synthese)
3. Abschluss des Abend mit Ausblick

Rückblick Fokusgruppensitzung 14.01.2019

Rückblick Fokusgruppensitzung 14.01.2019

- Einführung in die Arbeit innerhalb der Fokusgruppen
- Behandelte Themen
 - Dichte in den WMZ
 - Terrainveränderungen/ Bauen im Hang

Rückblick Fokusgruppensitzung 14.01.2019

Dichte in den WMZ

Konsens

- Verdichtung grundsätzlich anzustreben
- Verdichtung in die Fläche sollte möglich sein
- Dimensionierung über Mantellinie ohne AZ
- Überbauungspläne als Mittel für qualitätsvolle Entwicklung

Zielkonflikte

- Mehr öffentliche Räume vs. Verdichtung in die Fläche
- Verdichtung in vorhandenen Strukturen schwierig vs. kein Fokus auf MFH bei Neubauten
- RPG, KRIP und GRIP vs. Schutz des EFH und Skepsis gegenüber MFH
- Kritik an Gestaltung der MFH (Flachdachsachteln) vs. Gestaltungsfreiheiten für Bauherren

Rückblick Fokusgruppensitzung 14.01.2019

Dichte in den WMZ (2)

Zu überprüfen

- Welche EFH-Quartiere gilt es zu erhalten, welche zu verdichten?
- Entwicklungsziele/ Leitbilder von Gemeinde und Kanton in Erinnerung rufen
- Wo ist die Schmerzgrenze beim höheren Bauen?

Rückblick Fokusgruppensitzung 14.01.2019

Terrainveränderungen/ Bauen am Hang

Konsens

- Starke Eingriffe ins Terrain sind zu vermeiden, vor allem gegenüber dem Nachbar und dem öffentlichen Raum
- Die Lösung wird eher in allgemeinen Gestaltungsvorschriften als quantitativen Festlegungen erkannt. Die Bauberatung nimmt bei dieser Lösung eine wichtige Rolle ein

Zielkonflikte

- Keine Quantitäten zur Regelung der Terraineingriffe versus Verhinderung starker Eingriffe ins Terrain
- Hangneigungsklassen versus einfache, verständliche Regeln
- Einfache, verständliche Regeln versus Ausnahmeregelungen für Spezialsituationen

Rückblick Fokusgruppensitzung 14.01.2019

Terrainveränderungen/ Bauen am Hang (2)

Zu überprüfen

- Prüfung einer Festlegung des erlaubten Eingriffes im Verhältnis zur Hangneigung
- Ist eine Bauberatung über das gesamte Gemeindegebiet realistisch?
- Gibt es einen Mittelweg zwischen quantitativen Festlegungen, Bauberatungen und Ausnahmeregelungen für spezielle Verhältnisse?

Relevante Teilthemen zu Baureglement

Denkmalpflege / Ortsbildschutz

- ? Stützt die Fokusgruppe das vorgeschlagene Vorgehen?
- ? Welche Schutzkategorien sollen im ZP abgebildet werden?
- ? Ausdehnung der Ortsbildschutzzone?

Parkierung

- ? Wie wichtig sind uns der private und der öffentliche Aussenraum?
- ? Wo wollen wir parkieren?

Einfriedung

- ? Wie wollen wir die Grundstücke abgrenzen?
- ? Wie beurteilen wir Privatisierung und Abschottung contra Aufwertung des öffentlichen Raums?

Relevante Teilthemen zum Baureglement

Geschossigkeit/ Gebäudehöhe

- ? Ist es wichtiger die Geschossigkeit zu reglementieren oder sind die Gebäudehöhen entscheidend?
- ? Welche Gebiete sind besonders sensibel in Bezug auf die Gebäudehöhe?

Qualitätssicherung

- ? Wie wollen wir Qualitätssicherung betreiben? Durch Studien-aufträge, durch Wettbewerb? durch Bauberatung? – Anders?

Ausformulierung des neuen BauR

- ? Wie wichtig ist uns die Verpackung des BauR? (Klassisch oder Neuartig?)
- ? Wie wichtig sind uns die Freiheiten in der Projektierung? – abgedeckt durch eine Bauberatung?
- ? Wollen wir viele Detailregelungen, obwohl diese oft sehr unbestimmt sind und in nicht messbare Ermessensfragen münden?

Relevante Teilthemen zum Baureglement

Andere Themenfelder?

?
?



Teilthema Denkmalpflege / Ortsbildschutz



Zwickyhaus, Mollis



Mollis



Freulerpalast, Näfels



Ziegelbrücke, Niederurnen



Filzbach



Obstalden



Mollis



Schlössli, Niederurnen



Näfels



Mollis



Hammerschmiede, Muntlochorn

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Gesetzliche Grundlagen:

- NHG, NHV, KNHG, KNHV
- RPG 1, RPV
- RBG (01.07.2018)
- KRIP 2018
- GRIP 2014

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Gesetzliche Aufträge allgemein:

- Schutz, Erhalt und Pflege
 - des heimatlichen Ortsbildes
 - der geschichtlichen Stätten
 - der Natur- und Kulturdenkmäler

- Bezeichnung von Objekten
 - nationaler Bedeutung (> Bund)
 - regionaler (kantonal) Bedeutung (> Kanton)
 - lokaler Bedeutung (> Gemeinde)

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Gesetzliche Aufträge an die Gemeinde (NUP):

- *«Die Gemeinden berücksichtigen die schützenswerten Ortsbilder und Einzelobjekte von nationaler, regionaler und kommunaler Bedeutung durch geeignete Festlegungen und Vorschriften in ihren Nutzungsplanungen.» (KRIP 2018)*
- Erstellung von Verzeichnissen wertvoller Objekte von lokaler Bedeutung

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Grundlegendaten NUP (1/2)

- Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung gem. ISOS
- Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS)
- Verzeichnis der Denkmäler, Ensembles und archäologischen Stätten von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Grundlegendaten NUP (2/2)

- Verzeichnis der Denkmäler, Ensembles und archäologischen Stätten von regionaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)
- Kantonales Inventar
- Inventar schützenswerte Einzelobjekte Mollis
- Ortsbildschutzbereiche gem. rechtskräftigen Nutzungsplanungen
- Liste der historischen Gärten der Schweiz (ICOMOS)

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'



Bildung und Kultur
Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Kultur- und Baudenkmäler

Siedlung Allmeind

| | | | |
|----------|----------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Ort | Niederurnen | Koordinate x/y | 722752 / 220744 |
| Gemeinde | Glarus Nord | Parzellen-Nr. | 430/432/468/2028-2031/1892/1912/1913 |
| Adresse | Quartierstrasse/ Grüner-Baum-Weg | LB-Nr. | 145-146/147-154 |
| Status | bestehend | Bedeutung | regional |



Beschreibung Die 12 freistehenden, gleichartig gestalteten Wohnhäuser sind im Raster angeordnet. Sie sind mit der Traufseite zur Strasse hin orientiert. Zu jedem Wohnhaus gehört ein kleiner Garten an der westlichen Giebelseite. Hier befinden sich auch die Hauseingänge. An der östlichen Giebelseite ist jeweils ein kleiner Schop in Holzbauweise angebaut. Die Wohnhäuser sind vollständig verputzt. Das Erdgeschoss ist mit Putzbändern gegliedert. Die geraden Satteldächer zeigen sorgfältig profilierte Rufen-Enden sowie Sägezier-Elemente im Giebeldreieck.

Baugeschichte Die Wohnsiedlung mit 12 freistehenden Einfamilienhäusern wurde 1892/93 durch den Baumeister Kaspar Leuzinger erstellt. Auftraggeber war die Firma von Caspar Jenny. Die Häuser wurden 1997 renoviert.

| Funktion | Hauptgruppe | Untergruppe | Bemerkung | Abbild |
|----------|-------------|-------------|-----------|--------|
| Nutzung | Wohnbau | Wohnhaus | | ■ |

| Inventar und Massnahmen | Einstufung | Ebene |
|-------------------------|------------|-------|
| Inventar: Bau | | |

| Kriterien/ Bemerkungen | Architektonischer und künstlerischer Wert | Substanz |
|------------------------|---|--|
| | <input type="checkbox"/> Handwerklich-technischer Wert | <input type="checkbox"/> Typologie |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Kulturhistorischer Wert | <input checked="" type="checkbox"/> Umgebung |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ortsbild | |

Würdigung/ Schutzziel Die Siedlung Allmeind in Niederurnen ist die älteste Wohnsiedlung im Kanton. Sie steht am Ortsrand von Niederurnen in Sichtdistanz zur Fabrik. Die Einfamilienhäuser sind freistehend und in einem strengen Raster angeordnet. Zu jedem Haus gehört ein kleiner Garten. Giebelseitige Anbauten mit Ökonomieräumen gehören zum Grundkonzept. Sie zeugen davon, dass die Selbstversorgung mit landwirtschaftlichen Gütern nach wie vor als unentbehrlich betrachtet wurde. Der Haustyp entspricht dem Motto "klein, aber mein", und war Leitgedanke des Wettbewerbs für die freistehende Arbeiterhäuschen-Kolonie. Er wurde 1886 durch die Kaspar-Schindler Stiftung veranstaltet. Siedlungsform und Bebauungsmuster folgen dem Vorbild der Cité ouvrières de Mulhouse.

1/2

Datum 17.02.2015

| Schutzziel | 1 | 2 | 3 |
|------------|---|---|---|
| Ortsbild | <input type="checkbox"/> Schutz aussen und innen | <input type="checkbox"/> Schutz aussen und innen, evtl. Umgebung | <input type="checkbox"/> Schutz aussen, innen und Umgebung |
| | <input type="checkbox"/> Schutz aussen, evtl. innen | <input type="checkbox"/> Schutz aussen, evtl. innen, evtl. Umgebung | <input checked="" type="checkbox"/> Schutz aussen, evtl. innen und Umgebung |
| | <input type="checkbox"/> Schutz aussen | <input type="checkbox"/> Schutz aussen, evtl. Umgebung | <input type="checkbox"/> Schutz aussen und Umgebung |



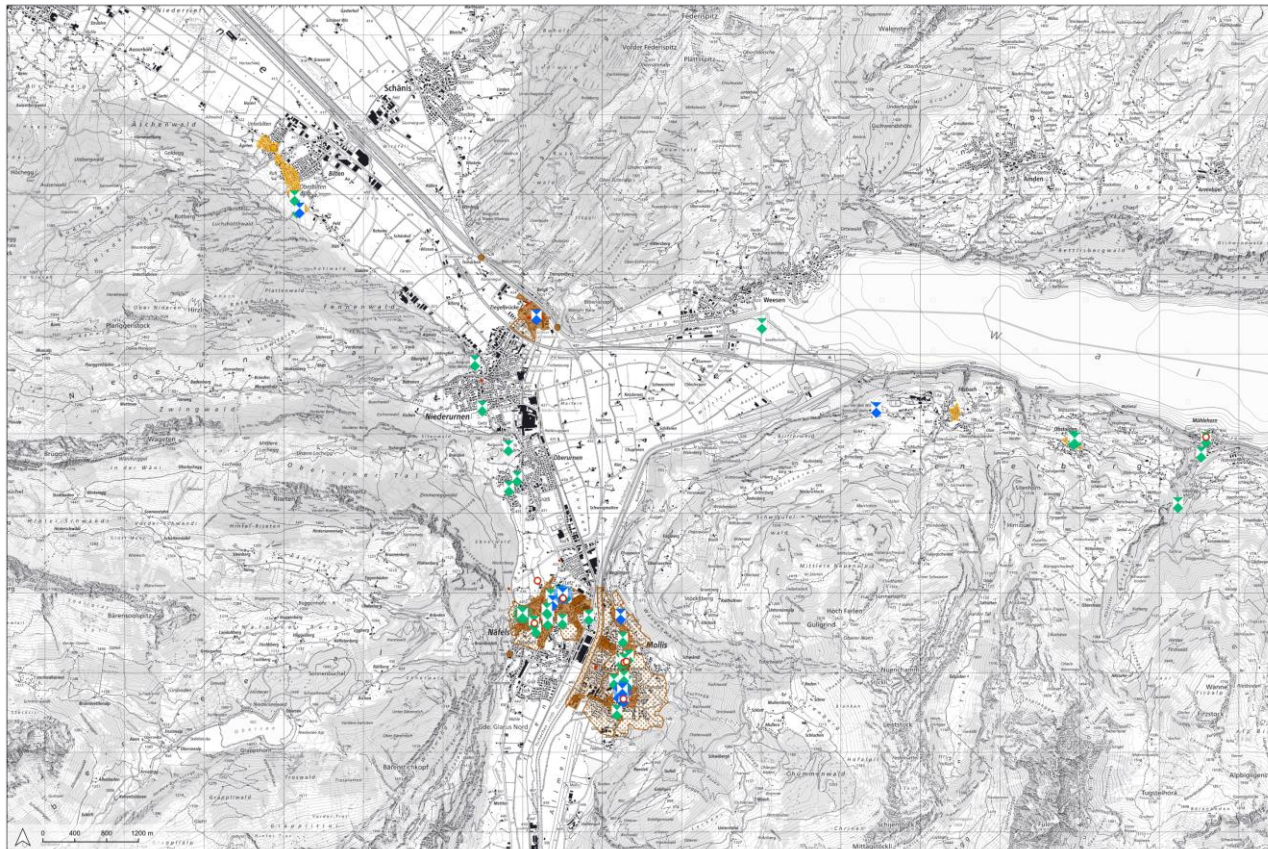
2/2

Datum 17.02.2015

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Grundlegenden Daten NUP:

kanton glarus
Geoportal



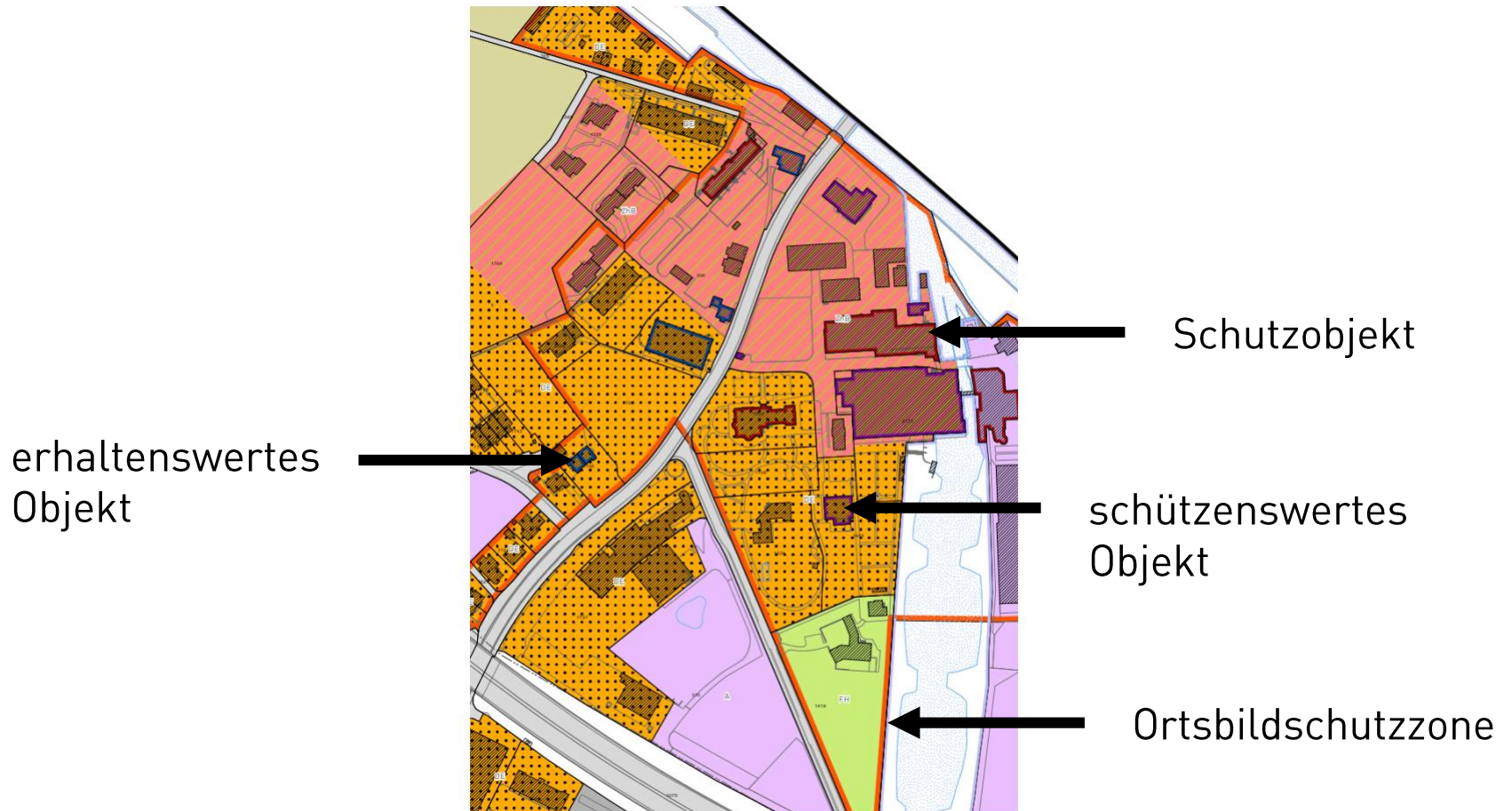
Quellaten: Kanton/Gemeinden GL, Swiss Map Raster • SWISSIMAGE © swisstopo. Erstellt am 23. January 2019. Nicht für amtliche Zwecke verwendbar. Die Fachstelle GeoInformation übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der dargestellten Daten.

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Vorgehen gemäss NUP I:

- Ausscheidung von überlagerten Ortsbildschutzzonen;
Erlass einer Bestimmung zur Ortsbildschutzzone
- Bezeichnung von Schutzobjekten (gem. Art. 15 KNHV);
Erlass einer Bestimmung zu den Schutzobjekten
- Bezeichnung von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten;
Erlass einer Bestimmung zu den schützenswerten und erhaltenswerten Objekten
- Ausscheidung von überlagerten Archäologiezonen;
Erlass einer Bestimmung zur Archäologiezone

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'



Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Vorschlag Vorgehen NUP II:

- Abstützen des Objektschutzes auf die aktuellen Inventare und Verzeichnisse des Kantons.
- Verbleiben bei der konzeptionellen Lösung NUP I , jedoch Aktualisierung der Zonenplaneinträge gemäss Inventar, Verzeichnis und ISOS.
- Darstellung der Schutzobjekte, Inventarobjekte und Verzeichnisobjekte regional im ZP, Auflistung der Verzeichnisobjekte lokal im Anhang zum PMB.
- Abstützen des Gebietsschutzes auf das geltende ISOS. Ausscheidung von überlagerten Ortsbildschutzzonen.

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz'

Input – Aktueller Stand:

- Übernahme der kantonalen Inventare und Verzeichnisse
- Erstellung eines kommunalen Verzeichnisses

Teilthema 'Denkmalpflege / Ortsbildschutz' Diskutieren Sie folgende Fragestellungen

Welchen Weg beschreitet GLN um den Kulturgüter- und Ortsbildschutz zu regeln?

- Stützt die Fokusgruppe das vorgeschlagene Vorgehen?
- Welche Schutzkategorien sollen im Zonenplan abgebildet werden?
- Ausdehnung der Ortsbildschutzzone?
Minimalvariante oder umfassenderer Schutz?

Teilthema Parkierung

Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'



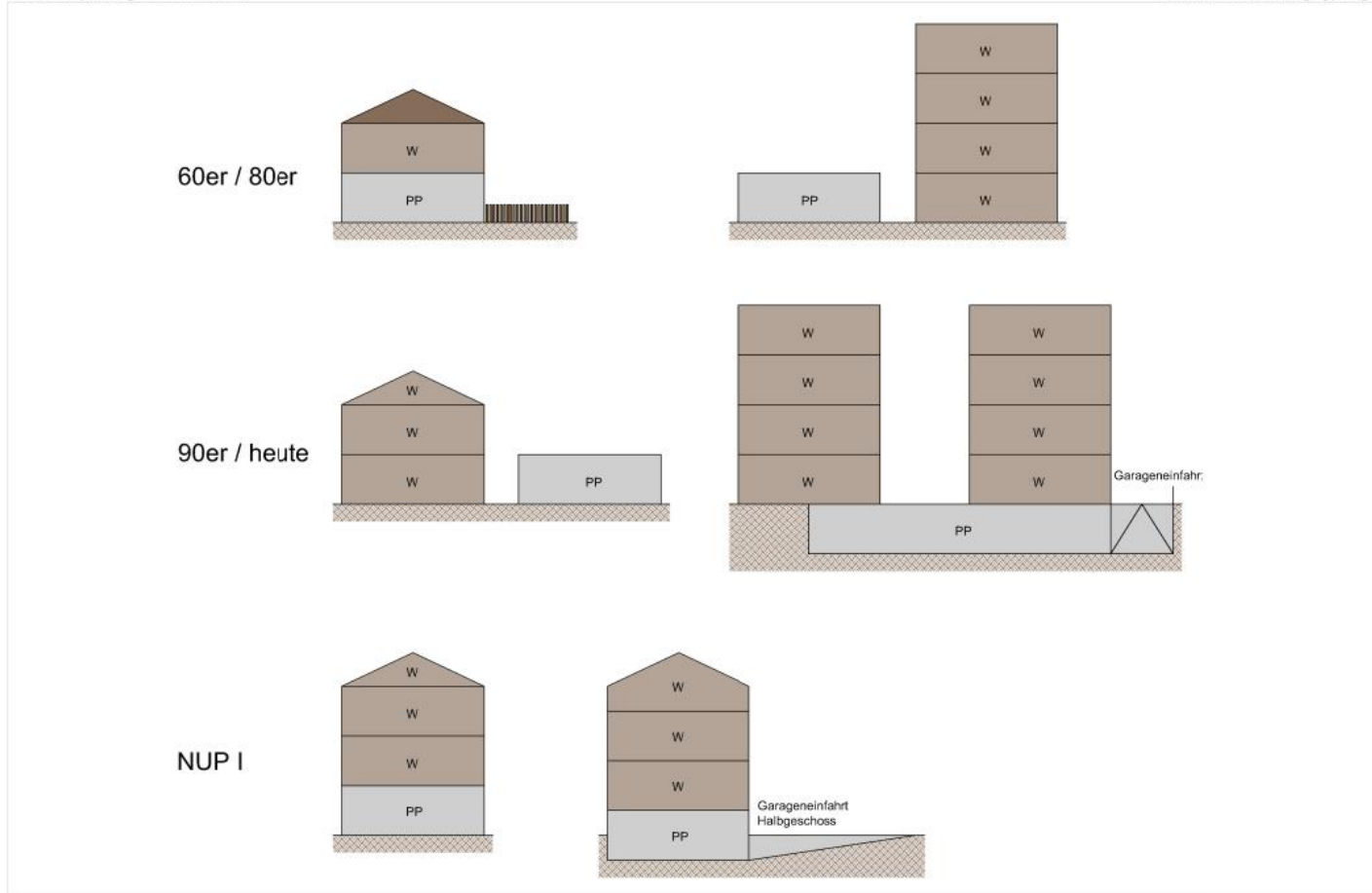
Teilthema 'Parkierung'



Teilthema 'Parkierung'

Gemeinde Glarus Nord
27083 Ortsplanung Revision NUP II

Gebäude- / Parkierungstypologien



Teilthema 'Parkierung'

- d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rand der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden; Abstellflächen sind mindestens zu 60 % unterirdisch anzulegen;

Teilthema 'Parkierung'

1. Die Bauherrschaft ist zur Bereitstellung der pflichtgemässen Autoabstellplätze gemäss Art. 71 BauV auf der eigenen Parzelle oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremden Boden verpflichtet. Die Berechnung der pflichtgemässen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt für alle Nutzungen nach den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).
2. Die Autoabstellplätze sind in den Dorfzonen und in den erweiterten Dorfzonen, unabhängig von der Nutzung, unterirdisch oder innerhalb des Gebäudevolumens im Erdgeschossbereich oder im Eingangsbereich der jeweiligen Hauptbauten oder in Anbauten zu erstellen. Besucherparkplätze für Wohnbauten und Kundenparkplätze können auch als Aussenparkplätze bewilligt werden.

Art. 71 *Abstellflächen für Motorfahrzeuge*

¹ Das minimal zu erstellende (Pflichtzahl) und das maximal zulässige Abstellplatzangebot berechnet sich nach der jeweils gültigen SN-Norm zur Bestimmung des Angebots an Parkfeldern.

² Die Gemeinde kann für geeignete Gebiete Reduktionen und entsprechende Ersatzabgaben festlegen.

Teilthema 'Parkierung'

3. Die veränderte Fläche umfasst:

- unterirdische Bauten
- Kleinbauten gemäss Art. 23
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)

4. Die unveränderte Fläche umfasst alle Flächen, die in ihrer Topografie nicht verändert oder nach Abschluss der Bauarbeiten in der ursprünglichen Topografie wiederhergestellt werden.

Teilthema 'Parkierung'

1. 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.

Zusatzinformation:

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

Teilthema 'Parkierung'

– Diskutieren Sie folgende Fragestellungen

Welchen Weg beschreitet GLN um die bedarfsgerechte Parkierung zu regeln?

- Der Bezug zur BauV des Kantons ist richtig. Die Norm sagt, dass pro 100 m² BGF oder pro Wohnung ein Parkfeld bereitzustellen ist.
- Die Parkfelder sollen künftig vollumfänglich im Gebäude oder unterirdisch bereitgestellt werden. Ja / Nein?
- Nur Besucherparkplätze und Kundenparkplätze sollen im Aussenraum zulässig sein.

Teilthema Einfriedungen

Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



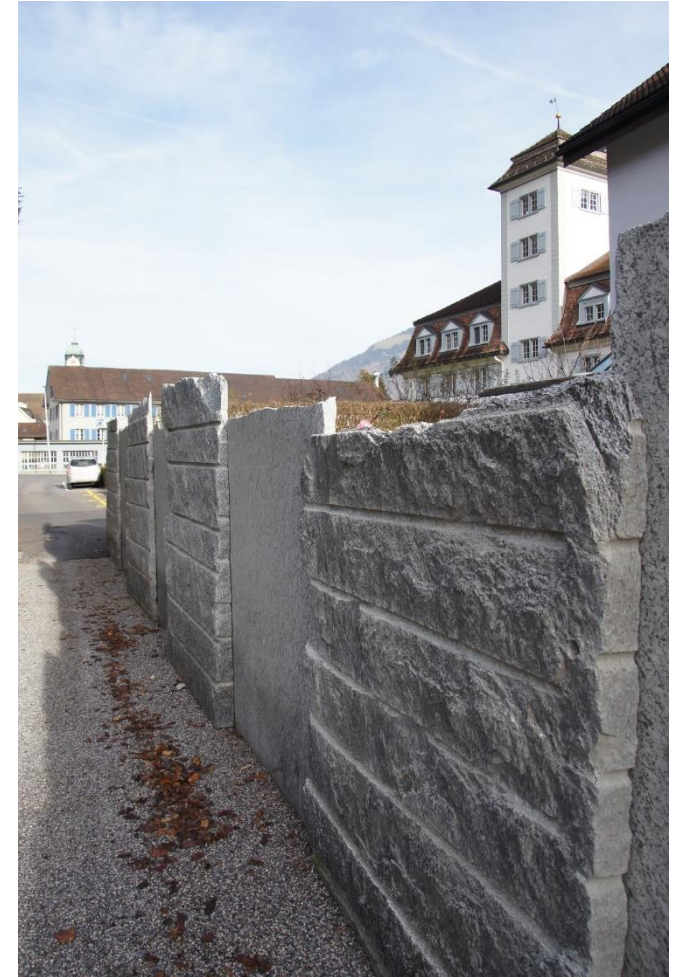
Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema Einfriedungen



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'



Teilthema 'Einfriedungen'

Im RBG und in der BauV gibt es keine spezifischen Vorgaben für die Ausgestaltung der Einfriedungen.

Gemäss BauV sind Mauern und Einfriedungen bis 1,2 m nicht bewilligungspflichtig.

- c. **Mauern und geschlossene Einfriedungen, welche eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten;**

In den geltenden Bauordnungen gibt es nur allgemeine Einordnungsgebote, ohne messbare Vorgaben, teils Abstandsvorschriften wegen der Verkehrssicherheit.

Teilthema 'Einfriedungen'

Deshalb der Antrag, die Formulierungen aus der NUP I beizubehalten.

Art. 31 Einfriedungen gegenüber Strassenraum

1. Einfriedungen müssen sich den bereits bestehenden Einfriedungen vor Ort anpassen.
2. Diese Einfügung ist in der Regel erfüllt wenn die Einfriedungen in Form eines Zaunes, einer Sockelmauer mit einem aufgesetzten Zaun, einer Hecke oder einer Mauer von max. 1.25 m ausgebildet werden.
3. Einfriedungen sind, wo keine übergeordneten Interessen von Kanton oder Gemeinde vorliegen, mit einem Abstand von 0.5 m ab der Parzellengrenze zu erstellen.
4. Die Baubehörde kann Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 gewähren, wenn dies ortsbaulich begründet ist.

Teilthema 'Einfriedungen'

- Diskutieren Sie folgende Fragestellungen

Welchen Weg beschreitet GLN um die Einfriedungen zu regeln?

- Sorgsamer Umgang mit der Thematik Einfriedungen – kein «laisser faire».
- Einfriedungen nur gegenüber dem Strassenraum regeln.
- Regelungen festlegen gegen die Abschottung mittels Mauern und Steingitterkörben.

20.45 Uhr

Für heute Abschluss!

Bilanz? Wie weiter?

Teilthema Geschossigkeit / Gebäudehöhe

Teilthema 'Geschossigkeit/ Gebäudehöhe' – Diskutieren Sie folgende Fragestellungen

Wie soll in GLN verdichtet werden?

- Ist es für die Akzeptanz wichtiger, dass die Gebäudehöhen nicht zu stark erhöht werden oder die Geschosszahl teilweise beibehalten wird?
- Wäre beispielsweise eine 3-Geschossigkeit ähnlich NUP I bei einer Begrenzung auf 9m Fassadenhöhe denkbar?

Teilthema Qualitätssicherung

Teilthema 'Qualitätssicherung'

Verschiedene Aspekte:

1. Ortsbildschutz, Denkmalpflege und Objektschutz
2. Qualitativ hochstehende neue Bebauungen

Wie soll in GLN Qualitätssicherung betrieben werden?

- Zu 1.: Inventare und Verzeichnisse grundeigentümergebunden umsetzen über NHG oder über RBG
- Zu 2.: Mittels Konkurrenzverfahren grössere Bauvorhaben und mittels Bauberatung kleinere Bauvorhaben qualitativ verbessern

Qualitätssicherung über Ortsbildschutz

Geltende BauO

- Verweis auf RBG und BauV
- Verweis auf Schutzzonenpläne
- Verweis auf Schutzzonen und Schutzverordnungen
- Ortsbildschutzzone, Umgebungsschutzzone, Denkmalschutzzone
- Ortsbildschutzgebiete, Schützenswerte Bauten, Hochbauverbote, Einordnungsbestimmungen

RBG / BauV

- Art. 47 RBG Gestaltung von B+A
 - Art. 24 BauV Schutzzonen
 - Art. 22 BauV Baulinienplan
 - Art. 67 BauV
- Hier greifen aber vor allem das NHG / NHV von Bund und Kanton und die Inventar- und Verzeichnisgrundlagen von Bund, Kanton (und Gemeinde)**

NUP I

- Art. 2 BauR Bebauungstypologien (wer will noch Terrassenhäuser?)
- Art. 5 BauR Bauberatung
- Art. 29 BauR Baulinien
- Art. 30 BauR Dachgestaltung
- Art. 31 BauR Einfriedungen gegenüber Strassenraum
- Art. 48 BauR Kulturgüterschutz
- Art. 49 BauR Ortsbildschutzzone
- Art. 50 BauR Schutzobjekte
- Art. 51 BauR Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte

Grundstossrichtung Ortsbildschutz

Vorschlag:

Abstützung des Objektschutzes auf die Inventare und Verzeichnisse des Kantons. Die 3 Kategorien Schutzobjekte, schützenswerte Objekte und erhaltenswerte Objekte schaffen und als Hinweise (kantonaler Schutz) bzw. als Festlegung im Zonenplan bezeichnen.

Abstützung des Gebietsschutzes auf das (aktualisierte) ISOS. Ausscheidung von überlagerten Ortsbildschutzzonen.

Verbleiben auf der Lösung NUP I soweit es die Bestimmungen betrifft, aber aktualisieren der Zonenplaneinträge gemäss Inventar und Verzeichnis.

Baulinienplan als separates Planungsinstrument erlassen.

Teilthema 'Qualitätssicherung über Beratung'

Geltende BauO

- An zahlreichen Stellen werden Gutachten (synonym für Bauberatung) festgelegt, teils als Pflicht mit Kostenfolge für die Bauherrschaft

RBG / BauV

- Keine Bestimmungen

NUP I

- Art. 5 BauR

Teilthema 'Qualitätssicherung' – Diskutieren Sie folgende Fragestellungen

Wie soll in GLN Qualitätssicherung betrieben werden?

- Durch Umsetzung der Inventare und Verzeichnisse der bedeutenden Bauten und Anlagen?
- Durch Studienaufträge? Durch Architekturwettbewerbe? Durch Bauberatung?

Teilthema

Detailierungsgrad

Bauregeln

Teilthema 'Detailierungsgrad Bauregeln'

Geltende BauO

- Zahlreiche unbestimmte Rechtstitel

RBG / BauV

- Art. 47 RBG
Gestaltung von
Bauten und
Anlagen
- Art. 67 BauV gute
Gesamtgestaltung

NUP I

- Art. 4 GeKO
- Art. 5 Bauberatung
- Art. 28 Aufschüttungen
- Art. 30 Dachgestaltung
- Art. 31 Einfriedungen

Teilthema 'Detaillierungsgrad Bauregeln'

Gestaltung von
Quartieren, Strassen
und Plätzen

Art. 17

¹ Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Quartiere, Strassen und Plätze besondere Bauvorschriften erlassen.

³ Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und ähnliche Anlagen haben sich nach Massgabe der technischen Möglichkeiten unauffällig in die Dachlandschaft, in die Bauten, in deren Umgebung und in die Landschaft einzufügen.

Art. 33

Umgebungsschutz

¹ In unmittelbarer Nähe geschützter oder schützenswerter Bauten ist für Neu-, Um- und Anbauten den Problemen stilistischer Art Beachtung zu schenken. Im Besonderen ist den Fragen des Massstabes - wie entsprechende Fenstersprossen und Fensterläden - Rechnung zu tragen. Diese sind, sofern sie für die Gliederung der Bauten von Bedeutung sind, zu erhalten.

Teilthema 'Detailierungsgrad Bauregeln'

³ Innerhalb der Ortsbilschutzgebiete haben sich Ersatz-, Neu- und Anbauten sowie die Umgebungsgestaltung bezüglich Volumen, äusserer Erscheinung, Dachgestaltung und der Gestaltung der Umgebung derart in das vorherrschende Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Soweit der Ortsbilschutz Abweichungen von der Regelbauweise erfordert, können sie gestützt auf Art. 4 der Bauordnung ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 28

Einfriedungen,
Mauern und Terrainveränderungen

¹ Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Mauern sind, soweit sie nicht der Begrenzung des Strassenraums dienen, auf das Unerlässliche zu beschränken.

Teilthema 'Detaillierungsgrad Bauregeln' - Diskutieren Sie folgende Fragestellungen

Wie detailliert sollen die Bauregeln in GLN ausfallen?

- Wie wichtig ist die Verpackung des BauR? (Klassisch oder neuartig?)
- Wie wichtig sind uns die Freiheiten in der Projektierung-
abgedeckt durch eine Bauberatung?
- Wollen wir viele Detailregelungen, obwohl diese oft sehr
unbestimmt sind und in nicht messbare Ermessensfragen
münden?

20.45 Uhr

Für heute Abschluss!

Bilanz? Wie weiter?