

Ortplanung Revision NUP II Glarus Nord, BauR

# Geschossigkeit

Begehung 14.11.2018



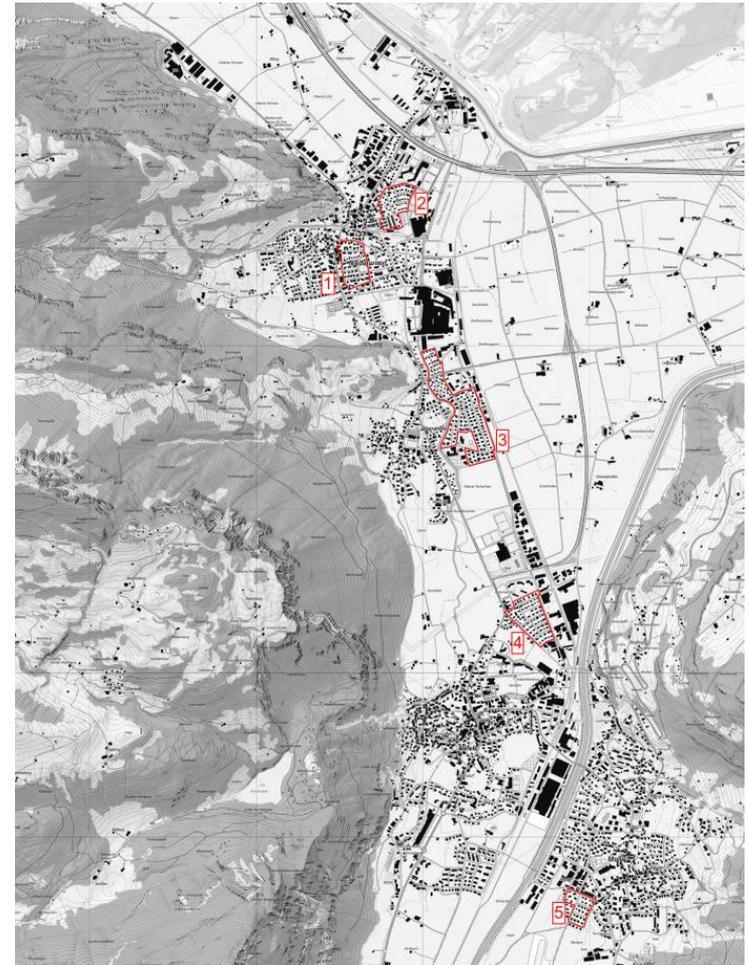
# Begehung an 5 Standorten in Niederurnen, Oberurnen, Näfels, Mollis

## Aufgabenstellung:

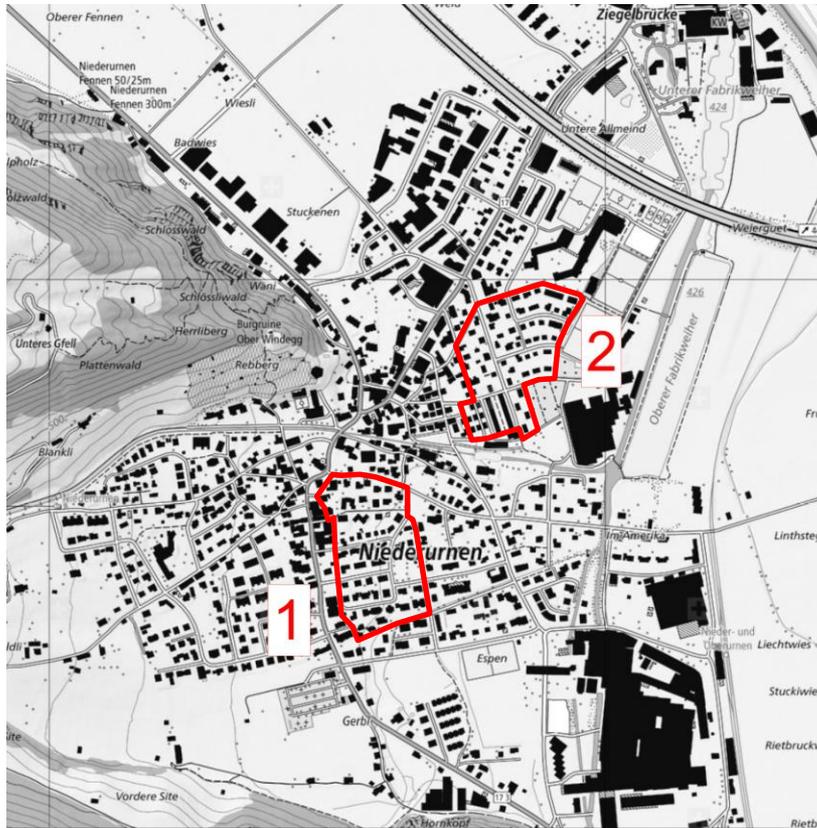
- ✓ Kriterien finden für 2-Geschossigkeit
- ✓ Wo kann 3-Geschossigkeit zugelassen werden?

## Themenfelder:

- ✓ Dichten, Geschossigkeiten
- ✓ Grenzabstand, Gebäudeabstand, Gebäudehöhe und Gebäudelänge
- ✓ Zusammenbauen, Zeilenbebauung
- ✓ Bebauungsstruktur
- ✓ Hochparterre
- ✓ Parkierung und Zufahrt
- ✓ Freiräume, Grünräume
- ✓ Terrainveränderung in der Ebene



# Niederurnen



## Standort 1 (Hertachhoschet)

- ✓ Klassische W2 Bestimmung (7,5 m Gebäudehöhe bis Traufe, 30 m Gebäudelänge, ES II)
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Quartier angrenzend an Kernzone (3-geschossig, Mischnutzung, ES III)
- ✓ Zweite Bautiefe ab Hauptstrasse
- ✓ Freihaltezone (Quartierspielplatz)

## Niederurnen



- ✓ Parkierung (im Haus integriert) im Erdgeschoss oder halbunterirdisch mit Hochparterre bereits vorhanden
- ✓ Höher bauen bedeutet grösseren Grenzabstand einhalten
- ✓ Traufhöhe ca. 7.20m (oberes Bild)
- ✓ Mischnutzung (nicht störend) bereits vorhanden
- ✓ **Potenzial für 3-Geschossigkeit vorhanden**



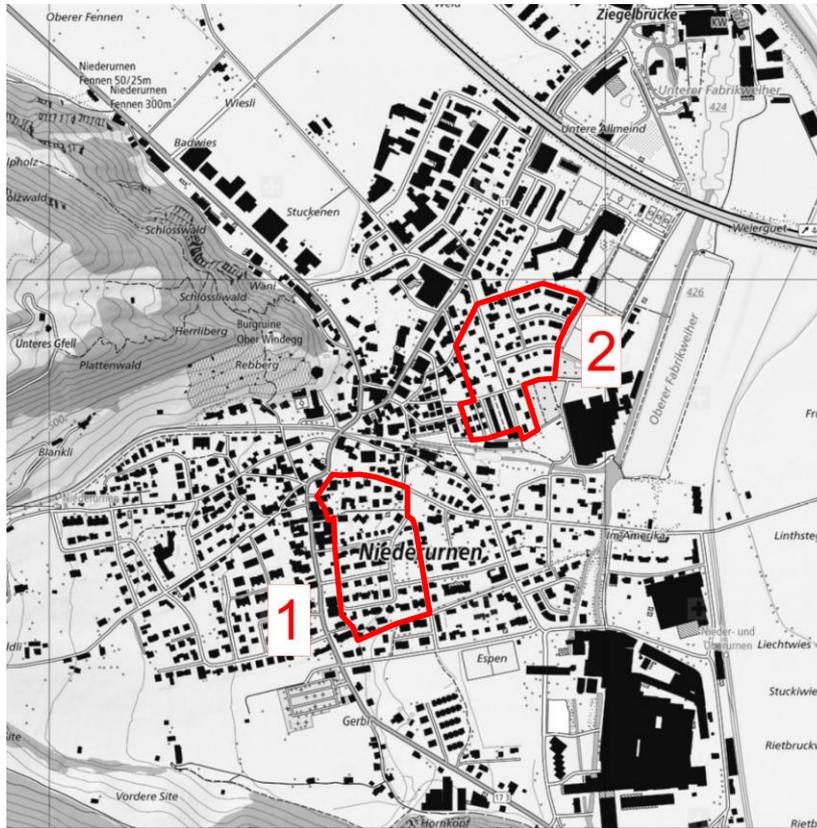
## Niederurnen



- ✓ Teils sehr kleine Parzellen, mit minimalen Grenzabständen bebaut
- ✓ Wenig Verdichtungspotenzial auf Einzelparzelle
- ✓ Erweiterungsmöglichkeit bei 2-Geschossigkeit nicht, oder nur sehr beschränkt vorhanden
- ✓ Erhaltung der Bebauungsstruktur durch Baulinien zweckmässig, Grenzabstände mittels Baulinien optimieren
- ✓ Bepflanzung: Wo kann ein Baum gesetzt werden?
- ✓ Gleiche, ursprüngliche Gebäudevolumen mit unterschiedlicher Fassadengestaltung
- ✓ **Potenzial für 3-Geschossigkeit** (Mit Parzellenzusammenlegung oder Grenzbaurecht könnte dichter und höher gebaut werden)



# Niederurnen



## Standort 2 (Ober Allmeind)

- ✓ Zwei Zonentypen (Dorfzone / W2); de facto aber W2 mit teilweiser Mischnutzung (ES II und ES III)
- ✓ Unterschiedliche Bebauungsstrukturen: Einzelbauten, Doppelhäuser, Reihenhausbauung
- ✓ Quartier angrenzend an Kernzone, öffentliche Zone (Schulhaus) und Gewerbegebiet
- ✓ 3. Bautiefe ab Hauptstrasse

## Niederurnen



### Dorfzone:

- ✓ Kleine Parzellen
- ✓ Dichte Bebauungsstruktur (dank ÜP? Baulinien?) Bebaubare Fläche oft ausgeschöpft
- ✓ An die Strasse gebaut (Baulinie)
- ✓ Verdichtungspotenzial durch zusätzliches Geschoss gegeben
- ✓ Freiräume / Grünflächen erhalten
- ✓ Parzellenzusammenlegung ermöglicht bessere Parkierungslösungen und schont gemeinsamen Freiraum

### Arbeiterquartier (Zeilenbebauung):

- ✓ Sehr schmale Parzellen (Gesamtbebauung, evtl. Überbauungsplan)
- ✓ Qualitativ hochstehende Bebauung (durchgehende Häuserzeile mit Vorgärten)
- ✓ Sehr dichte Baugruppe
- ✓ Verhindern von Parkieren auf der Strasse – Gemeinschaftsgarage vorhanden, Ausbaubedarf gegeben

### **Potenzial für 3-Geschossigkeit**

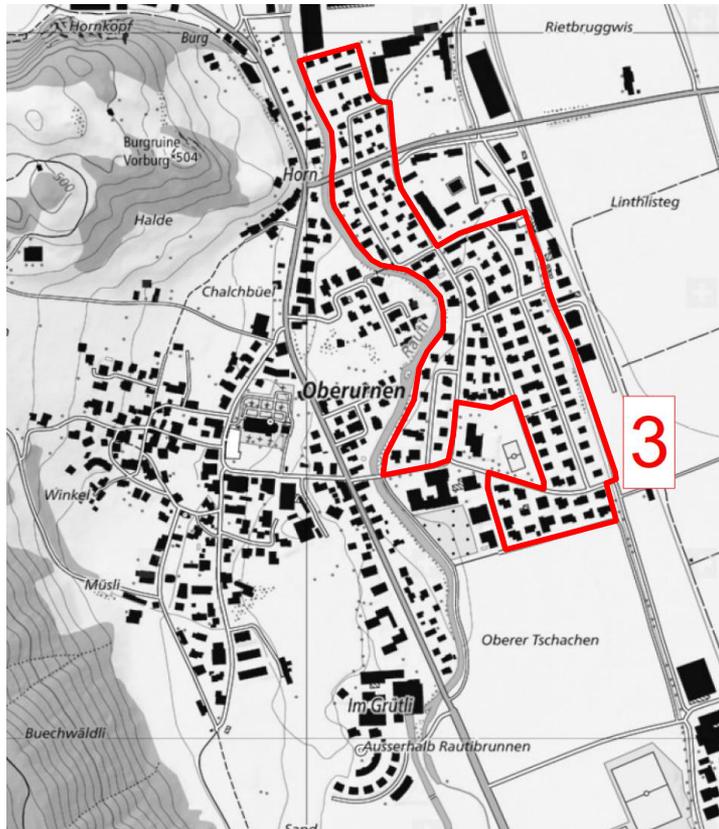
## Niederurnen



- ✓ Lockere Bebauungsstruktur
- ✓ Von der Strasse zurückversetzte Gebäude (Vorgärten, Aussenparkplätze)
- ✓ Grosser Grenzabstand südseitig ermöglicht grössere Gebäudeabstände und gute Besonnung
- ✓ Parzellenzusammenlegung möglich – Freiraum sichern
- ✓ Schrebergärten am Siedlungsrand – evtl. teilweise für die Bedürfnisabdeckung PP umnutzen
- ✓ **Potenzial für 3-Geschossigkeit**



# Oberurnen



## Standort 3 (Tschachen)

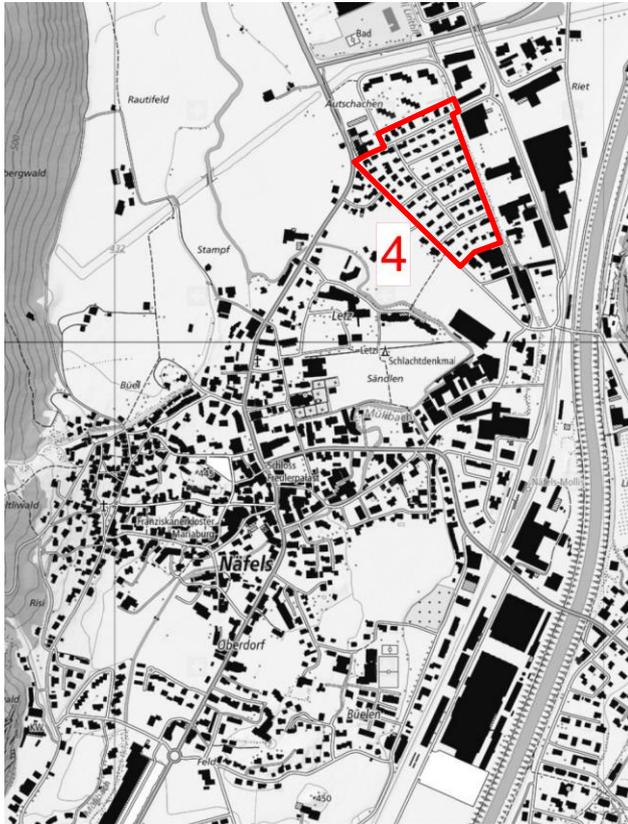
- ✓ Klassische W2 Bestimmung (2 Vollgeschosse, 7 m Traufe, 11 m First, erstaunlich hohe AZ vom 0,63, davon 0,06 für Nebenbauten; AZ vermutlich nicht ausgenützt)
- ✓ Mehrheitlich Einfamilienhäuser, teils Mehrfamilienhäuser
- ✓ Mülibach trennt Quartier von den zentrumsnäheren Quartieren (Wohnzonen und Dorfkernzone)
- ✓ Angrenzend an Gewerbezone (8,5 m Traufe)
- ✓ Angrenzend ZÖBA mit Schule und Kindergarten

## Oberurnen



- ✓ Lockere Bebauungsstruktur
- ✓ Strukturierte Gebäudeanordnung
- ✓ Sicherung Siedlungsstruktur durch Baulinien oder Grenzabstände möglich
- ✓ Zurückversetzte Gebäude – Vorgarten, Vorplätze
- ✓ Grenzt an Wohnzone 4 (Traufhöhe 13m, Firsthöhe 17m)
- ✓ **Potenzial für 3-Geschossigkeit**

# Näfels



## Standort 4 (Autschachen)

- ✓ Regelbauweise: klassische W2 mit 7 m Traufe und AZ 0,45
- ✓ Abweichungen im ÜP: Gebäudehöhen, Geschossigkeit, AZ, geschlossene Bauweise
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Angrenzend Gewerbe-/ Industriegebiet

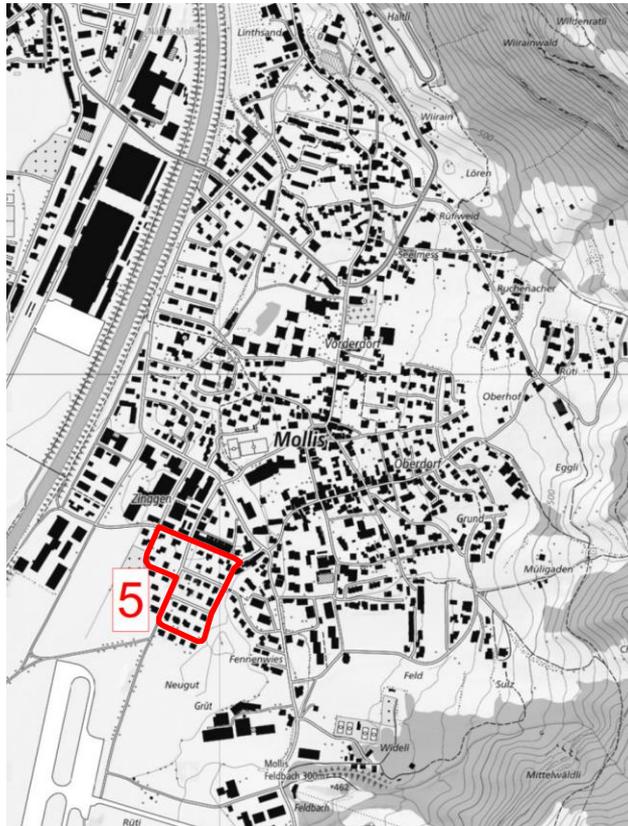
# Näfels



- ✓ Lockere und geordnete Bebauungsstruktur
- ✓ Gebäude mit teils gleichen Gebäudevolumen (Überbauungsplan) und unterschiedlicher Fassadengestaltung (Sanierungen)
- ✓ Von der Strasse zurückversetzte Gebäude (Vorgarten, Aussenparkplätze, Eingang)
- ✓ Teils grosse Parzellen - Verdichtungspotenzial
- ✓ **Potenzial für 3-Geschossigkeit**



# Mollis



## Standort 5

- ✓ Regelbauweise: klassische W2, 7 m Traufe, AZ 0,4 An- und Nebenbauten 0,05, de facto ES II stilles Gewerbe und Ladengeschäfte sind zulässig
- ✓ Ein- / Mehrfamilienhausquartier
- ✓ Siedlungsrand angrenzend an Zone mit landwirtschaftlicher Nutzung
- ✓ Grenzt an Kernzone (3-geschssig), Wohnzone mit hohem Bonus (WhB), Gewerbe-/ Industriezone (bis 12 m Gebäudehöhe)

## Mollis



- ✓ Lockere und geordnete Bebauungsstruktur
- ✓ Bebauungsstruktur durch Baulinien oder Grenzabstände sichern
- ✓ Von der Strasse zurückversetzte Gebäude – nördlich mit Vorplatz / Aussenparkplatz, südlich Gärten
- ✓ Teils grosse Parzellen - Verdichtungspotenzial
- ✓ Hochparterre anstelle von künstlichen Terrainaufschüttungen «empfehlen»
- ✓ Parzellenzusammenlegung möglich – Sichtachsen
- ✓ **Potenzial für 3-Geschossigkeit**



## Fazit

Wir haben kaum Kriterien gefunden für die «Verordnung / Verfügung» von 2-Geschossigkeit.

Am ehesten sind folgende Kriterien anwendbar:

- Kleine Parzellen – erzeugen bei Aufstockung im Ergebnis turmartige Bauten – Einhaltung von Grenzabständen verhindert oft ein weiteres Geschoss, bebaubare Grundstückfläche wegen Grenzabstandsregelungen ausgeschöpft – Baulinien sind unabdingbar
- Die Qualität einzelner Bebauungen (Zeilenbebauung Niederurnen) verlangen eine «gemeinsame, gleichzeitige» Verdichtung / Aufstockung (in Form eines ÜP?)
- Subjektive Gründe: Fehlende Finanzressourcen einzelner Besitzer

## Wie weiter?

- Klare und erhaltenswerte Bebauungsstrukturen - Sichern durch Baulinien und Grenzabstandsregelungen – qualitativer Support durch Bauberatung
- Promotion Hochparterre mit Parkierung im halbunterirdischen Geschoss
- Dichtere Bebauungsstruktur durch die Zusammenlegung von Parzellen – Möglichkeit von 3-Geschossigkeit mit inkludierter PP-Lösung promoten
- Ausnahmeregelung für qualitativ hochstehende Bebauungen (Bsp. Niederurnen); Instrument für ein Zusatzgeschoss im ÜP schaffen (statt im Baubewilligungsverfahren)
- Hochparterre anstelle von künstlichen Terrainaufschüttungen
- Einvernehmen und Promotion über Visualisierungen