



## Flächenanteil NUP I

### Dorfzone:

- Bebaute Fläche: 40%
- Veränderte Fläche: 30%
- Unveränderte Fläche: 30%

### Erweiterte Dorfzone Ebene :

- Bebaute Fläche: 30%
- Veränderte Fläche: 20%
- Unveränderte Fläche: 50%

### Erweiterte Dorfzone Hang :

- Bebaute Fläche: 30%
- Veränderte Fläche: 30%
- Unveränderte Fläche: 40%

### Zone für höhere Bauten:

- Bebaute Fläche: 30%
- Veränderte Fläche: 20%
- Unveränderte Fläche: 50%

### Ferienhauszone:

- Bebaute Fläche: 20%
- Veränderte Fläche: 20%
- Unveränderte Fläche: 60%

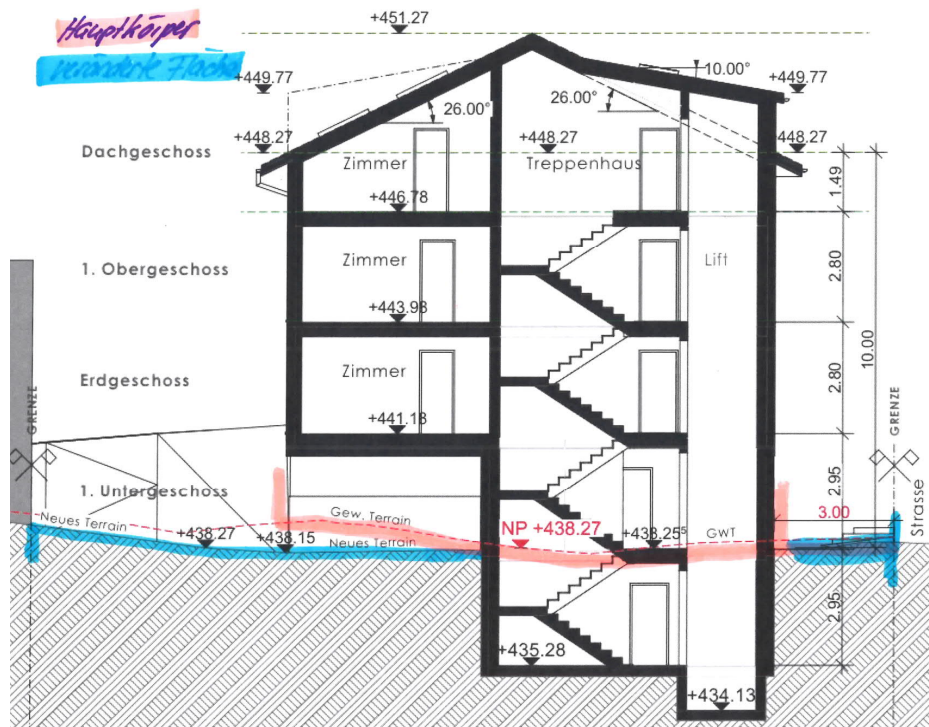
# Flächenanteile

Bauprojekte in der  
Ebene und Dorfkern

# Parzelle 173, Oberurnen – heute Kernzone – NUP I Dorfzone



## Parzelle 173, Oberurnen - Kernzone



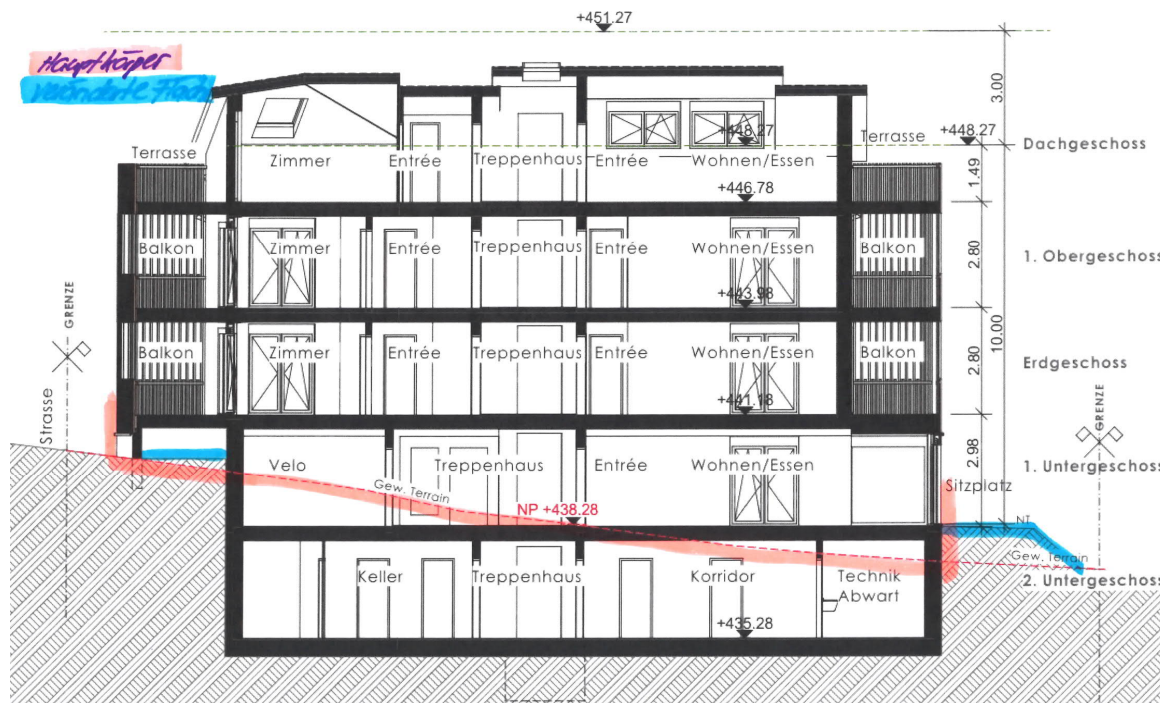
### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 607m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 227m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 258m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 122m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m<sup>2</sup>**

### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 37.4% (2.6%)
- Veränderte Fläche: 42.5% (12.5%)
- Unveränderte Fläche: 20.1% (9.9%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0 %** (Das Untergeschoss befindet sich nur unter dem Hauptgebäude)

## Parzelle 173, Oberurnen - Kernzone



Fazit:

- Bau0 = Kernzone
- NUP I = Dorfzone
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert werden.
- Veränderte und unveränderte Fläche übersteigen den Flächenanteil von NUP I.
- Keine anrechenbare, unterirdisch bebaute Fläche

# Parzelle 495, Oberurnen – heute Dorfkernzone – NUP I Dorfzone



# Parzelle 495, Oberurnen - Dorfkerzone





## Parzelle 495, Oberurnen - Dorfkernzone

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 1717m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 807m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 221m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 689m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **112m<sup>2</sup>**

### Berechnung Flächenanteil:

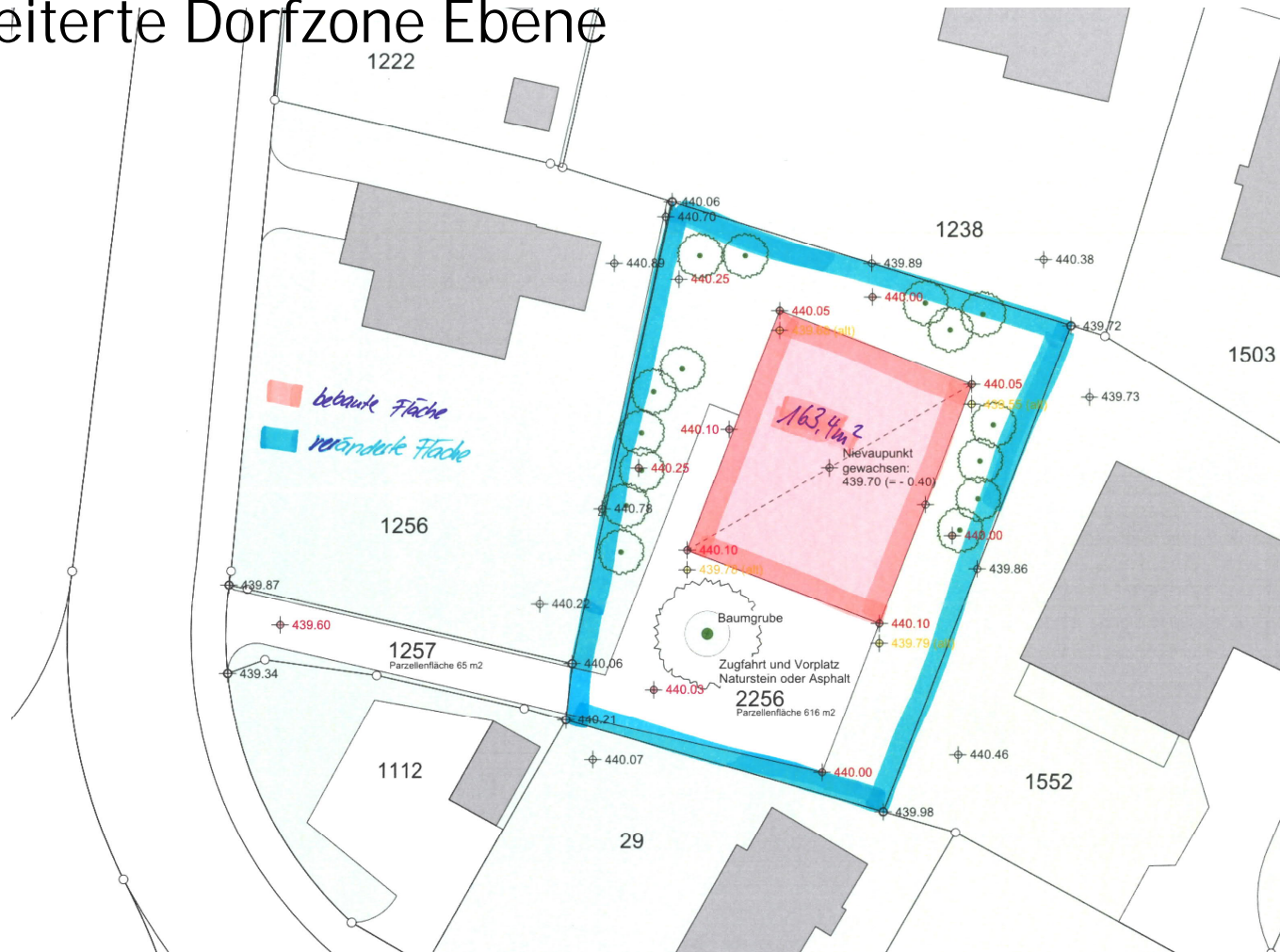
- Bebaute Fläche: 47.0% (7.0%)
- Veränderte Fläche: 12.9% (17.1%)
- Unveränderte Fläche: 40.1% (10.1%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **6.5%**

(Untergeschoss wurde als unterirdisches  
Geschoss betrachtet nicht als Unterniveaubau)

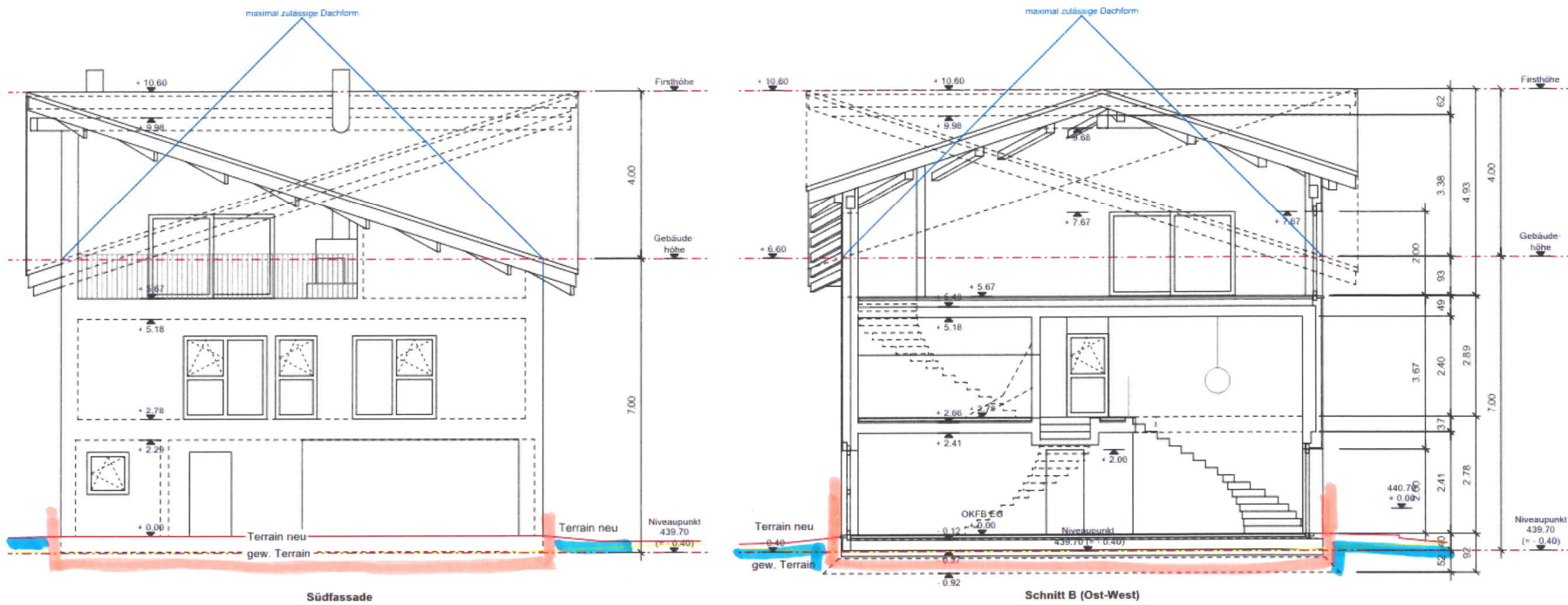
### Fazit:

- BauO = Dorfkernzone
- NUP I = Dorfzone
- Bebaute Fläche, übersteigt den Flächenanteil NUP I.
- Der Flächenanteil der veränderten Flächen ist nicht ausgeschöpft.
- Die unveränderte Fläche ist grösser als in der NUP I vorgesehen.

# Parzelle 2256, Mollis – heute Wohnzone 2 – NUP I Erweiterte Dorfzone Ebene



# Parzelle 2256, Mollis – Wohnzone 2



## Parzelle 2256, Mollis – Wohnzone 2

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 616m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 163.4m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 452.6m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 0m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m<sup>2</sup>**

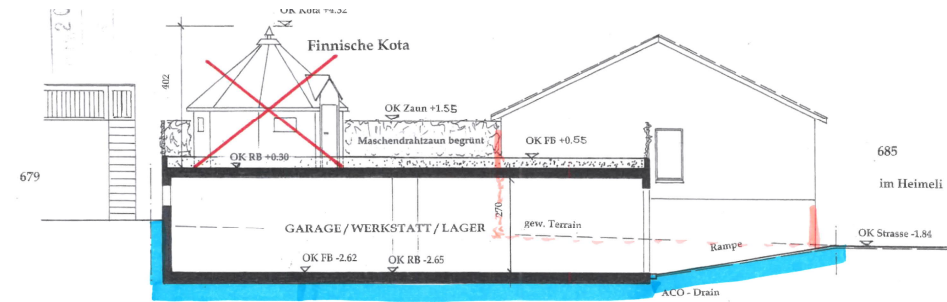
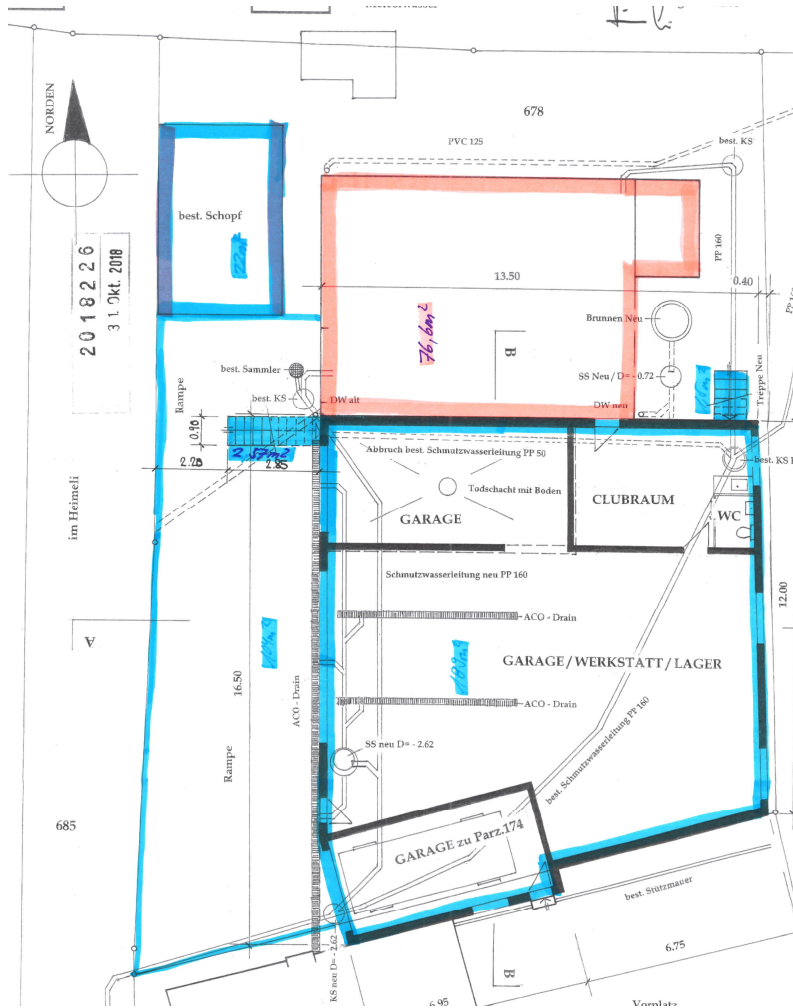
### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 26.5% (3.5%)
- Veränderte Fläche: 73.5% (53.5%)
- Unveränderte Fläche: 0.0% (50.0%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0%** (Dieses Projekt hat kein Untergeschoss)

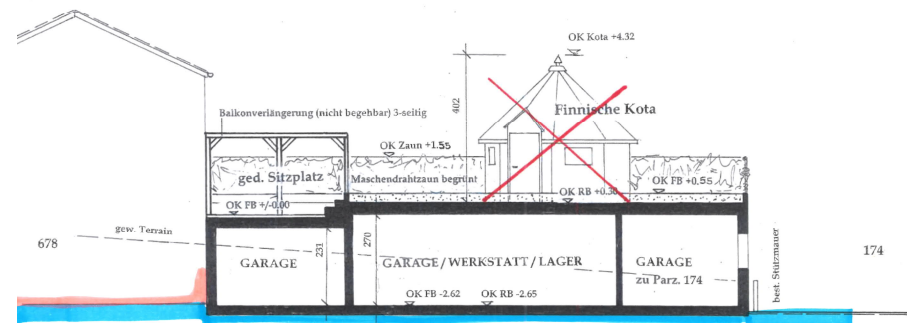
### Fazit:

- BauO = Wohnzone 2
- NUP I = erweiterte Dorfzone Ebene
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert werden.
- Der ganze Aussenraum wurde um ca. 40cm aufgeschüttet.
- Es gibt nach der Begrifflichkeit der NUP I keine unveränderte Fläche mehr.

# Parzelle 678, Niederurnen – heute Dorfzone – NUP I Dorfzone



Schnitt A - A



## Parzelle 678, Niederurnen - Dorfzone

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 492m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 76.6m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 319m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 96.4m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m<sup>2</sup>**

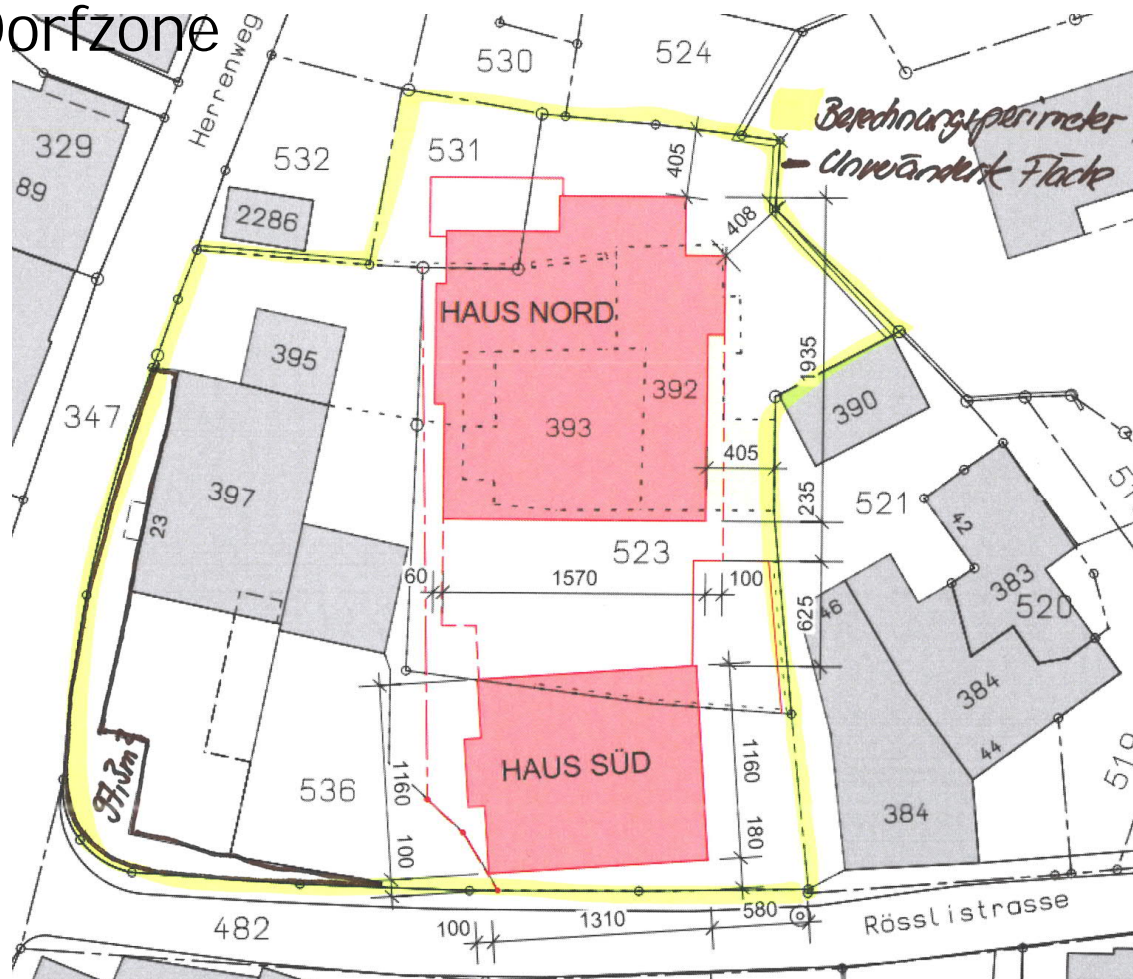
### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 15.6% (24.4%)
- Veränderte Fläche: 64.8% (34.8%)
- Unveränderte Fläche: 19.6% (10.4%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0%** (Garage als Unterniveaubau ohne Rampe – 189m<sup>2</sup> = 38.4% der anrechenbare Grundstücksfläche)

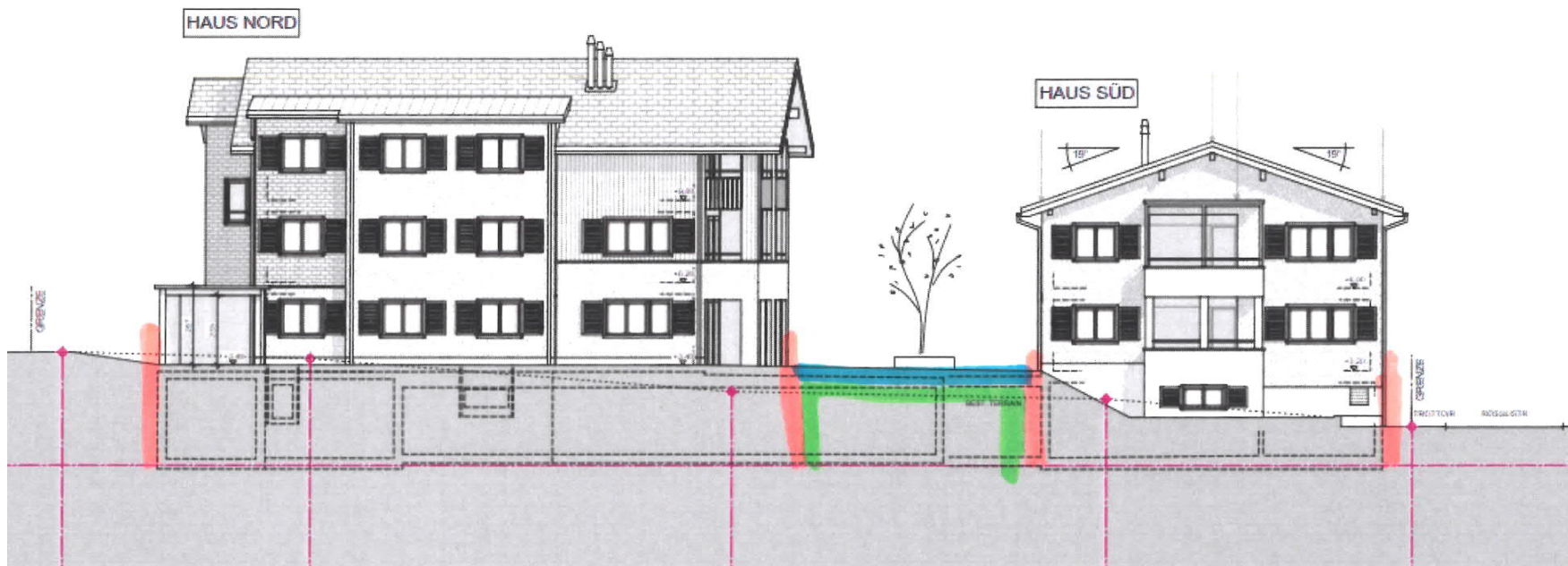
### Fazit:

- BauO = Dorfzone
- NUP I = Dorfzone
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert werden.
- Grossteils des Aussenraums wurde verändert (Garage, Einfahrtsrampe).
- Die unveränderte Fläche wurde gemäss NUP I unterschritten.
- Der grösste Flächenanteil misst der Unterniveaubau mit der Einfahrtsrampe.

# Parzelle 523, 531, 536, Näfels – heute Dorfkernzone – NUP I Dorfzone

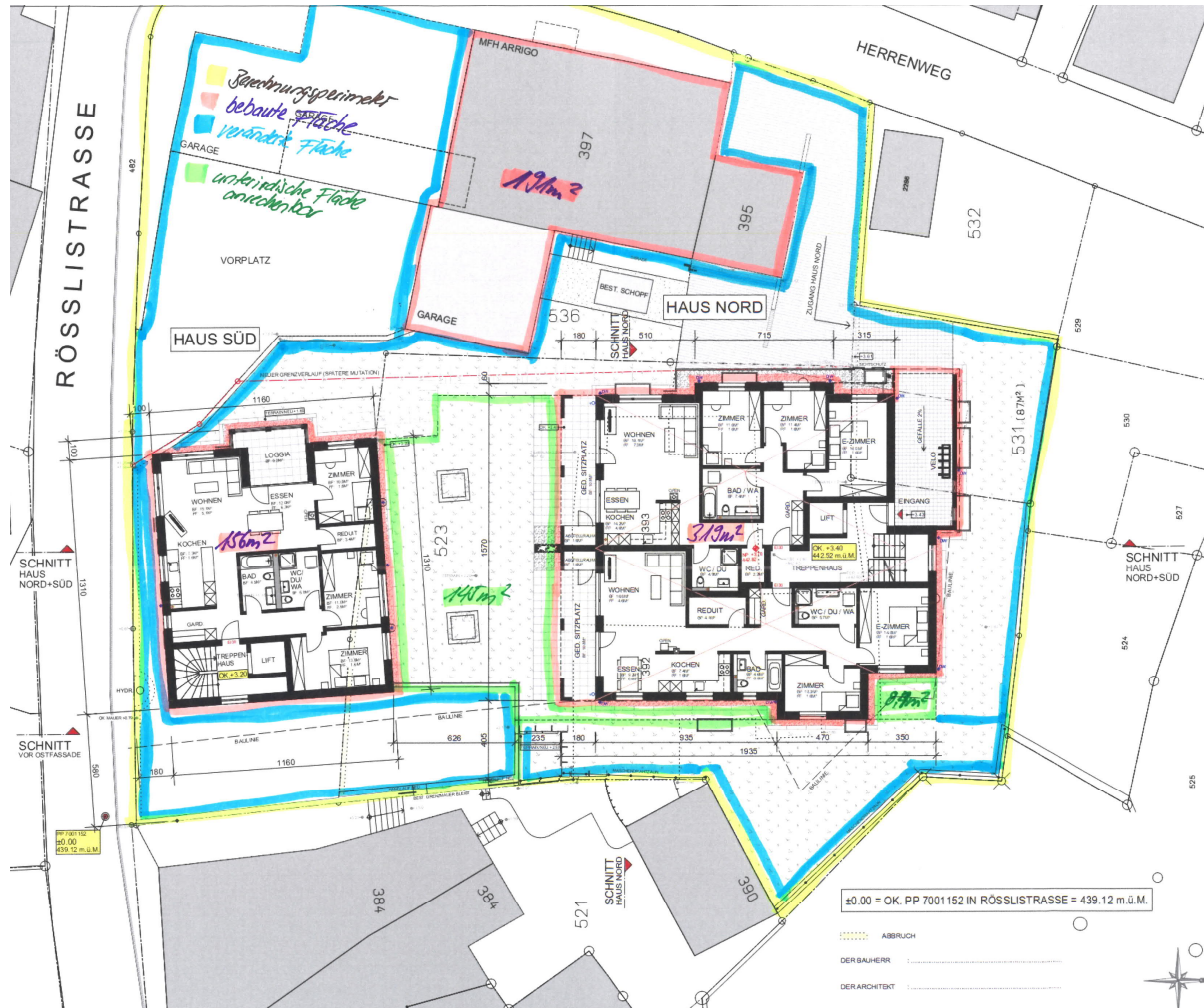


## Parzelle 523, 531, 536, Näfels - Dorfkernzone





# Parzelle 523, 531, 536, Näfels - Dorfkernzone



## Parzelle 523, 531, 536, Näfels - Dorfkernzone

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 1737m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 666m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 974m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 97m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **153m<sup>2</sup>**

### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 38.3% (1.7%)
- Veränderte Fläche: 56.1% (26.1%)
- Unveränderte Fläche: 5.6% (24.4%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **8.8%**

(Dachbegrünung über Tiefgarage)

### Fazit:

- BauO = Dorfkernzone
- NUP I = Dorfzone
- Bearbeitungspereimeter über mehrere Parzellen (gelb)
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert werden.
- Grosse Teile des Aussenraums wurden verändert.
- Von der unveränderten Fläche ist kaum noch was übrig.

## Fazit

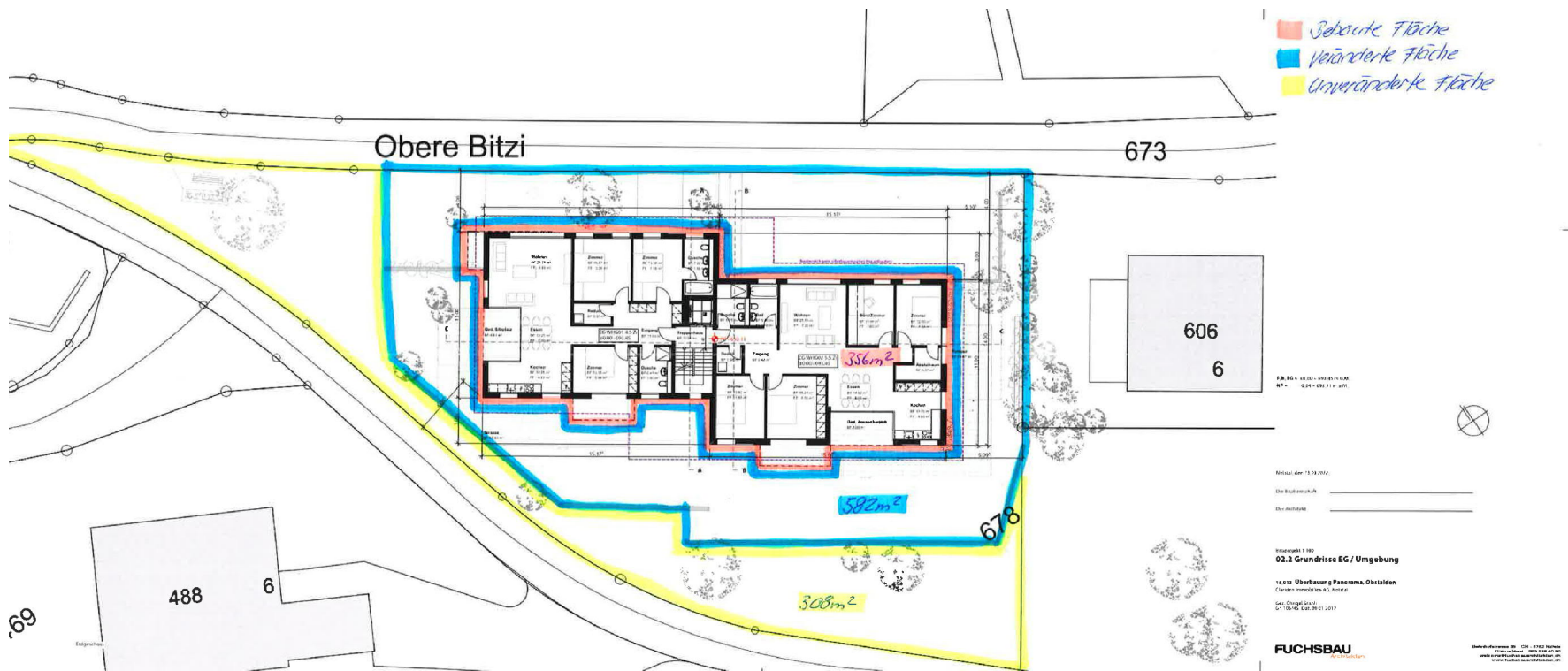
- Bei grösseren Bebauungen sind kaum noch unveränderte Flächen vorhanden.
- Veränderte Flächen werden durch Umgebungsgestaltung mit Terrainveränderungen erzeugt (Einfahrten, Vorplätze, Gartensitzplätze etc.) – selten sind es unterirdische Bauteile
- Kleinere Parzellen weisen keine Tiefgarage auf und heben z.T. auch kein Untergeschoss – Parkieren erfolgt auf Aussenparkplätzen
- Generell sind wenig Grünflächen vorhanden
- Baumbepflanzungen sind oft wegen veränderter Fläche oder wegen den gesetzlichen Grenzabständen (im öffentlichen und im privaten Recht) nicht möglich.

Es stellt sich somit die Frage, wie restriktiv die unveränderte Fläche beschrieben und schlussendlich gehandhabt wird. Wo endet die respektvolle Aussenraumgestaltung und wo beginnt die unerwünschte Verunstaltung der Aussenräume, oft begründet durch den übermässigen Wunsch nach Privatisierung und Abschottung.

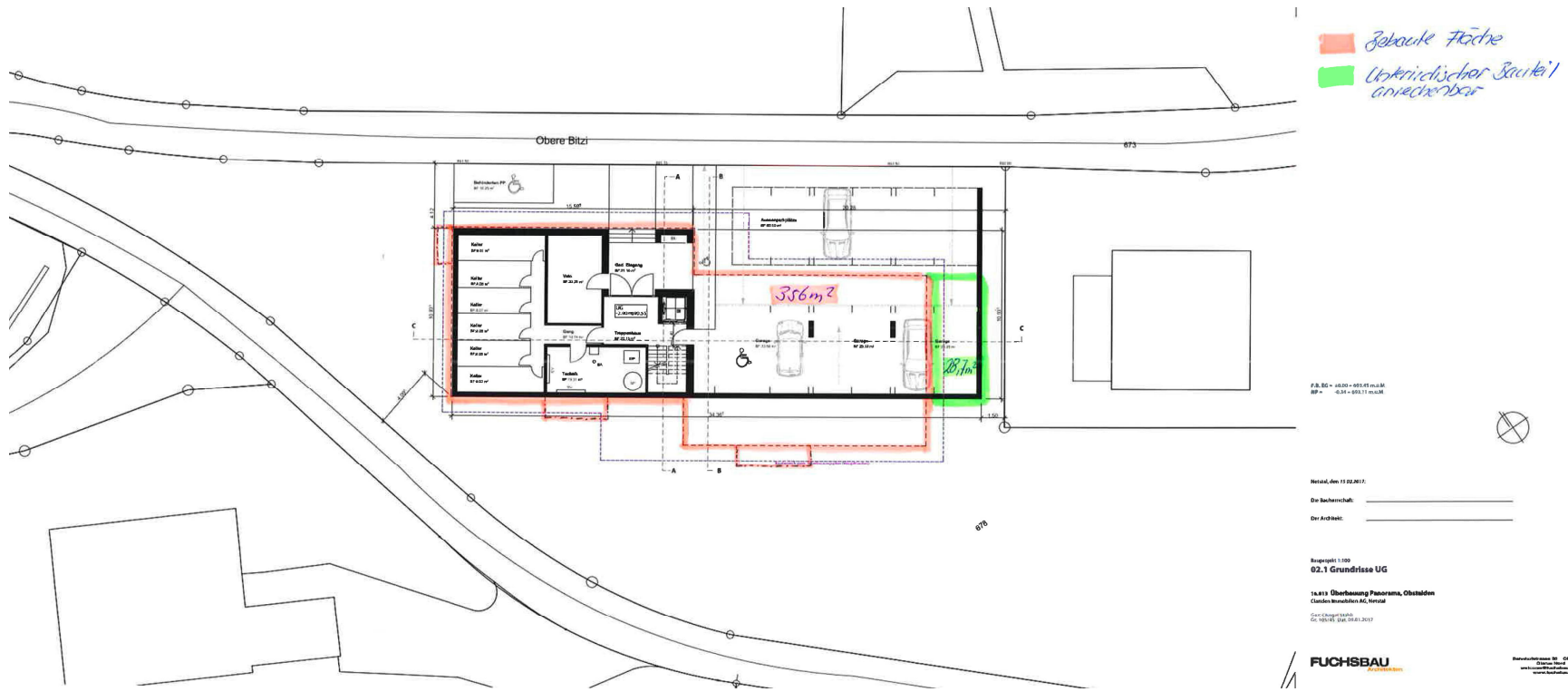
# Flächenanteile

## Bauprojekte am Hang

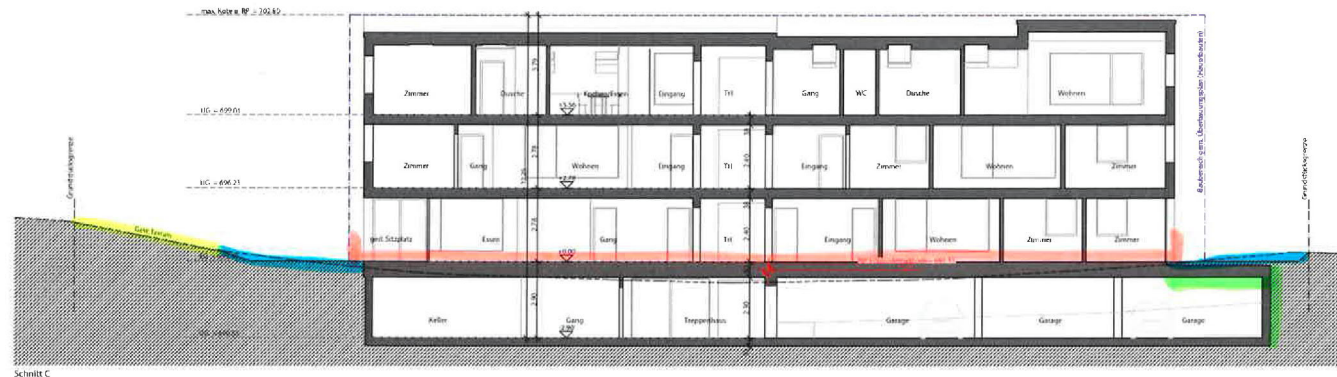
# Parzelle 678, Obstalden – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang







# Parzelle 678, Obstalden – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang



# Parzelle 678, Obstalden – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang



-  *Bebaute Fläche*
-  *Veränderte Fläche*
-  *Unveränderte Fläche*
-  *Unterirdischer Souterrain*  
*anrechenbar*

## Parzelle 678, Obstalden – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 1246m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 356m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 582m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 308m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **28.7m<sup>2</sup>**

### Berechnung Flächenanteil:

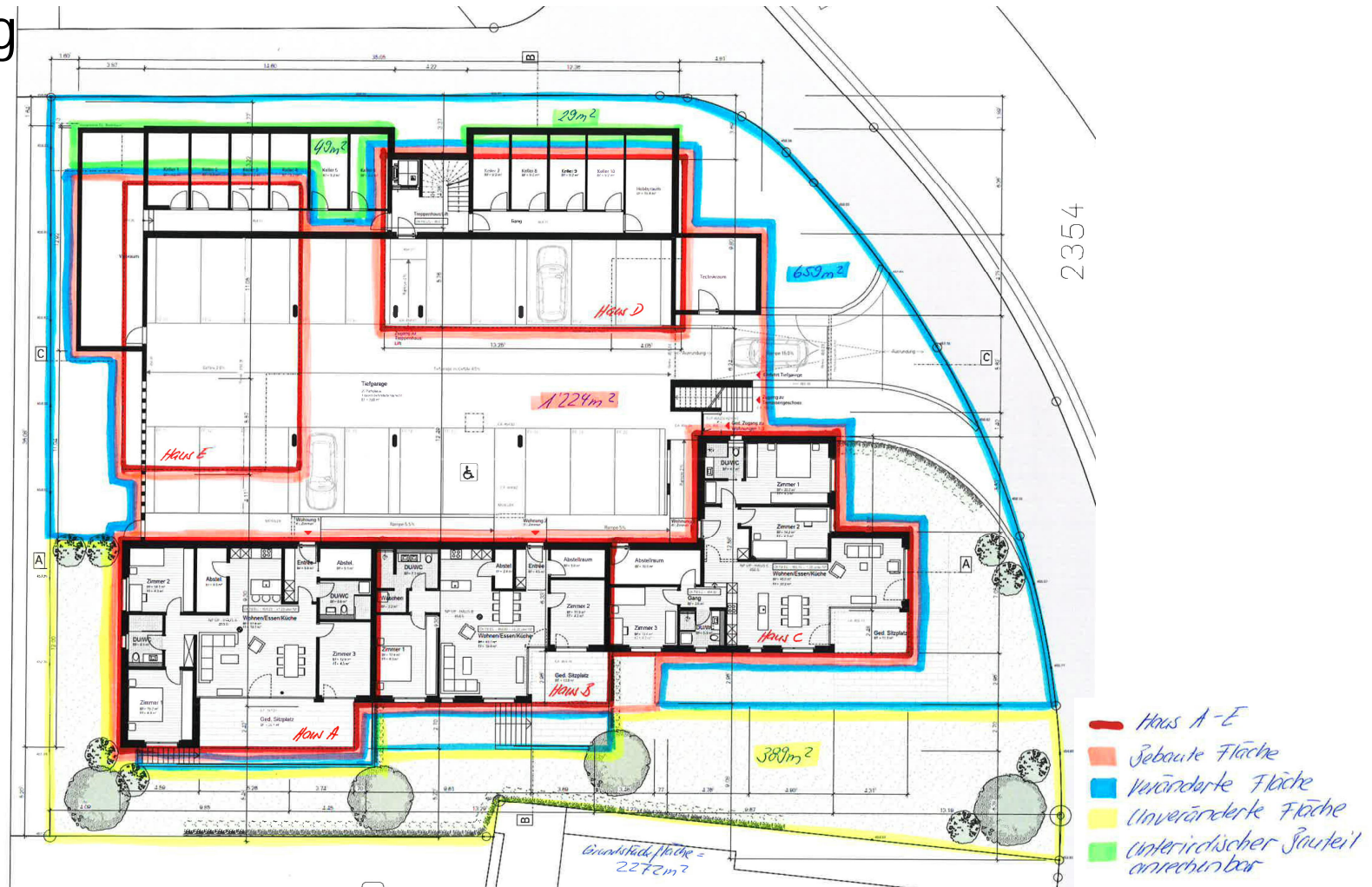
- Bebaute Fläche: 28.6% (1.4%)
- Veränderte Fläche: 46.7% (16.7%)
- Unveränderte Fläche: 24.7% (15.3%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **2.3 %**

### Fazit:

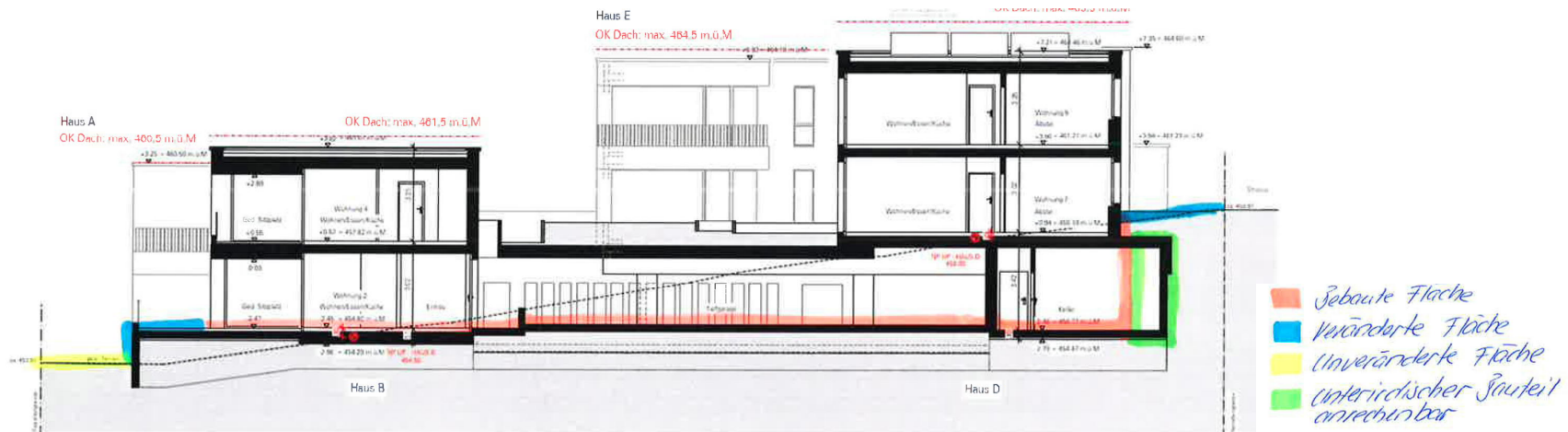
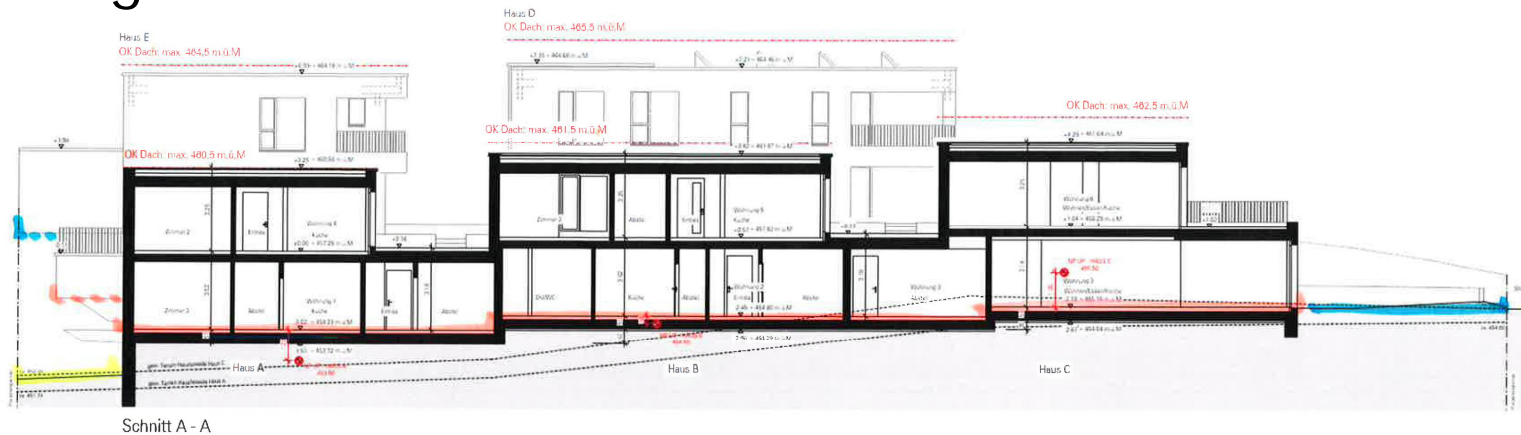
- BauO = Wohnzone 2
- NUP I = erweiterte Dorfzone Hang
- Bebaute Fläche ist fast ausgeschöpft.
- Veränderte und unveränderte Fläche übersteigen den Flächenanteil von NUP I.
- Der Flächenanteil der anrechenbaren unterirdischen Bauteile ist verhältnismässig sehr gering.



# Parz. 2342 / 2377, Mollis – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang



# Parz. 2342 / 2377, Mollis – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang



## Parz. 2342 / 2377, Mollis – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 2272m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 1224m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 659m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 389m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **78m<sup>2</sup>**

### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 53.9% **(13.9%)**
- Veränderte Fläche: 29.0% **(1.0%)**
- Unveränderte Fläche: 17.1% **(22.9%)**
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **3.4 %**

### Fazit:

- BauO = Wohnzone 2
- NUP I = erweiterte Dorfzone Hang
- Bebaute Fläche übersteigt den Flächenanteil gemäss NUP I bei weitem.
- Veränderte Fläche ist fast ausgeschöpft.
- Der Flächenanteil der unveränderten Fläche ist zu wenig.
- Der Flächenanteil der anrechenbaren unterirdischen Bauteile ist verhältnismässig sehr gering.

## Fazit

- Die unveränderte Flächen sind auch im Hang kaum vorhanden.
- Bei Grossüberbauungen sind Untergeschosse oft als Unterniveaubauten geplant, welche unter der Kategorie «bebaute Fläche» eingeordnet werden. Deshalb fällt die veränderte Fläche im Verhältnis eher gering aus.
- Bei kleineren Projekten ist die veränderte Fläche gegenüber der Bestimmung von NUP I meist bedeutend höher.
- Im Hang werden veränderte Flächen wie in der Ebene durch Umgebungsgestaltung mit Terrainveränderungen erzeugt (Einfahrten, Aussenparkplätze, Vorplätze, Gartensitzplätze etc.) – selten sind es unterirdische Bauteile.
- Grünflächen sind vor allem bei neueren Bauten wenig vorhanden. Eine Dachbegrünung kann nicht der Ersatz von fehlenden Grünflächen sein.
- Die Möglichkeit der Baumbepflanzung ist auch im Hang eher schwierig. Grund dafür sind die veränderten oder bei Grossprojekten auch die bebauten Flächen.

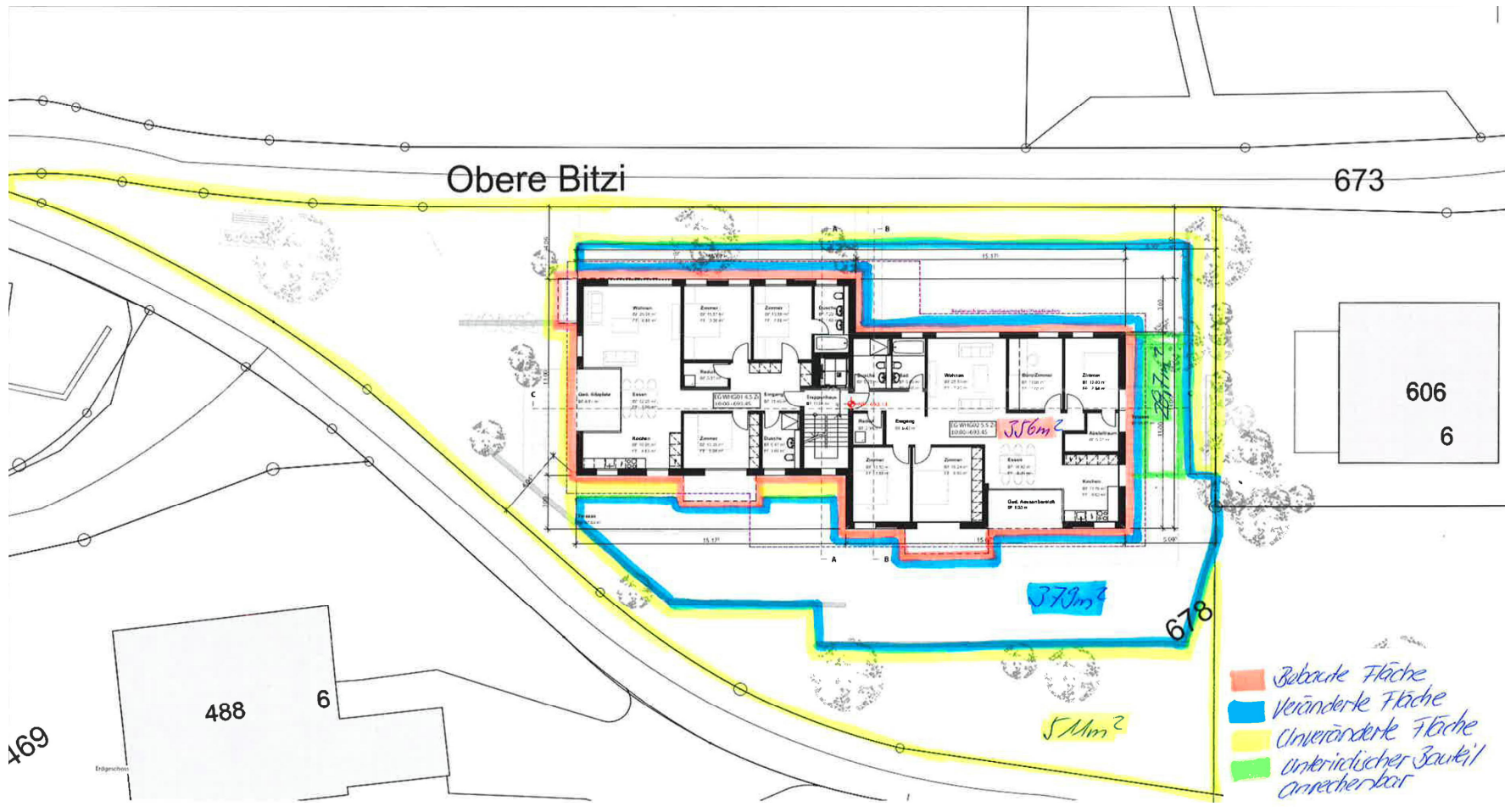
Die Definition der einzelnen Flächenanteile sind oft nicht einfach. Bereits minimale Terrainveränderungen, die die Folge eines neuen Bauprojekts sind, werden in die Kategorie «veränderte Flächen» eingeordnet. Somit stellt sich die Frage, ob eine minimale veränderte Fläche bereits eine Verunstaltung des Hangverlaufs ist?

## Flächenanteile

Bauprojekte verschiedener  
Bauzonen

unveränderte Fläche = bis  
35cm Etappierung

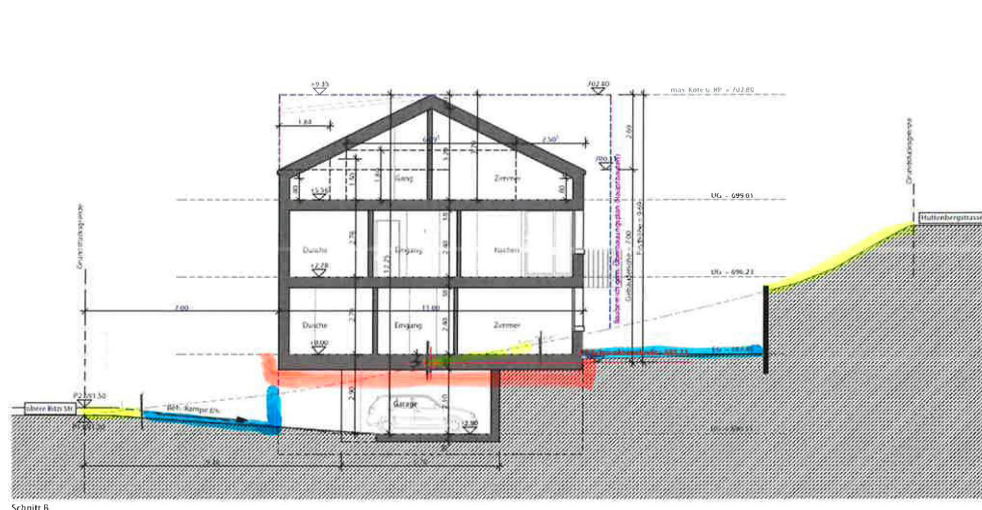
# Parzelle 678, Obstalden – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang





# Parzelle 678, Obstalden – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang



Schnitt C



Schnitt B

-  *Bebaute Fläche*
-  *Veränderte Fläche*
-  *Unveränderte Fläche*
-  *Untertidischer Bauteil anrechenbar*

## Parzelle 678, Obstalden – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 1246m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 356m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 379m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 511m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **28.7m<sup>2</sup>**

### Berechnung Flächenanteil:

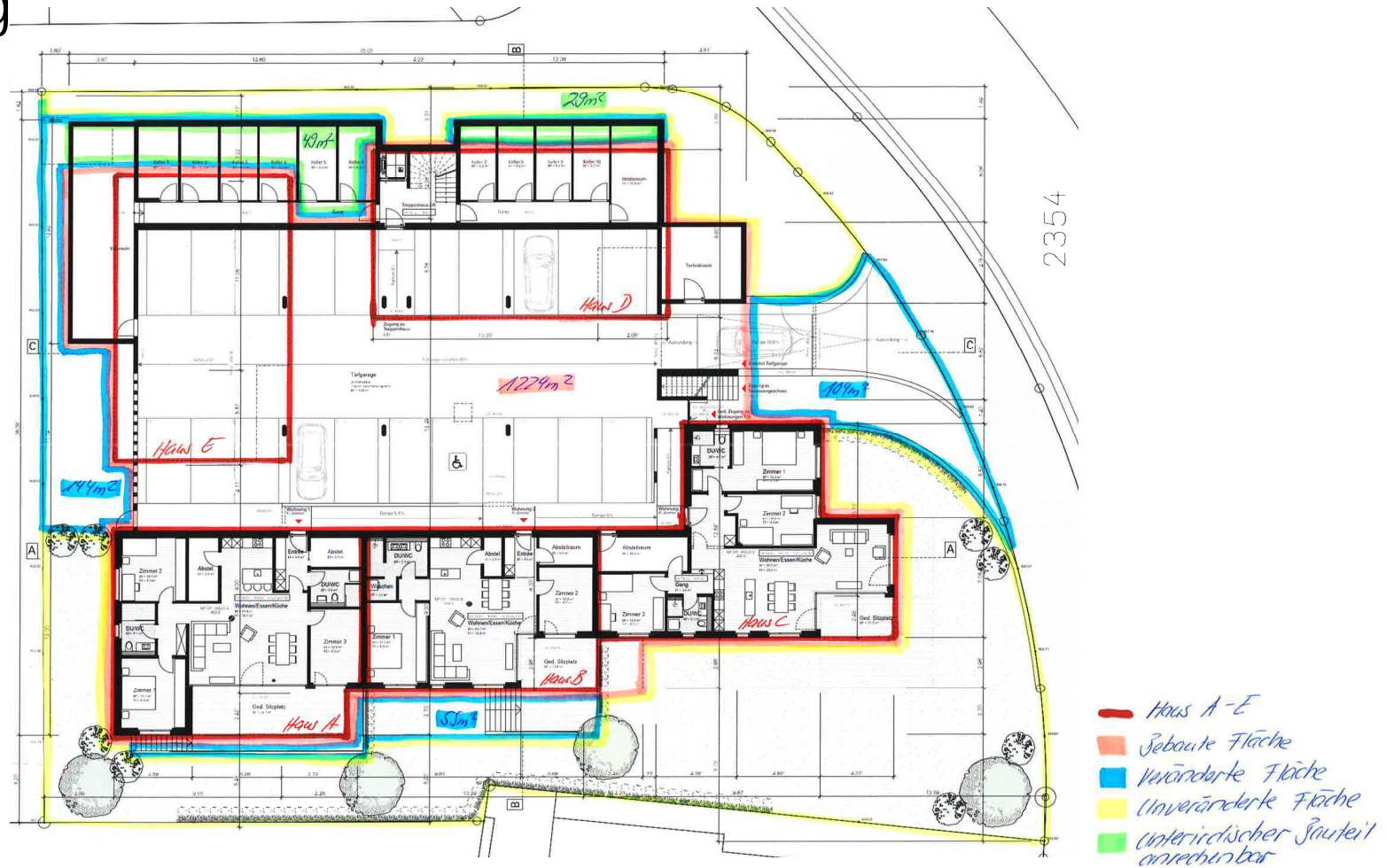
- Bebaute Fläche: 28.6% (1.4%)
- Veränderte Fläche: 30.4% (0.4%)
- Unveränderte Fläche: 41.0% (1.0%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **2.3 %**

### Fazit:

- BauO = Wohnzone 2
- NUP I = erweiterte Dorfzone Hang
- Bebaute Fläche ist fast ausgeschöpft.
- Veränderte und unveränderte Fläche entsprechen beinahe dem Wert von NUP I.
- Der Flächenanteil der anrechenbaren unterirdischen Bauteile ist verhältnismässig sehr gering.



# Parz. 2342 / 2377, Mollis – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang



# Parz. 2342 / 2377, Mollis – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang



## Parz. 2342 / 2377, Mollis – heute W2 – NUP I Erw. Dorfzone Hang

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 2272m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 1224m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 303m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 745m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **78m<sup>2</sup>**

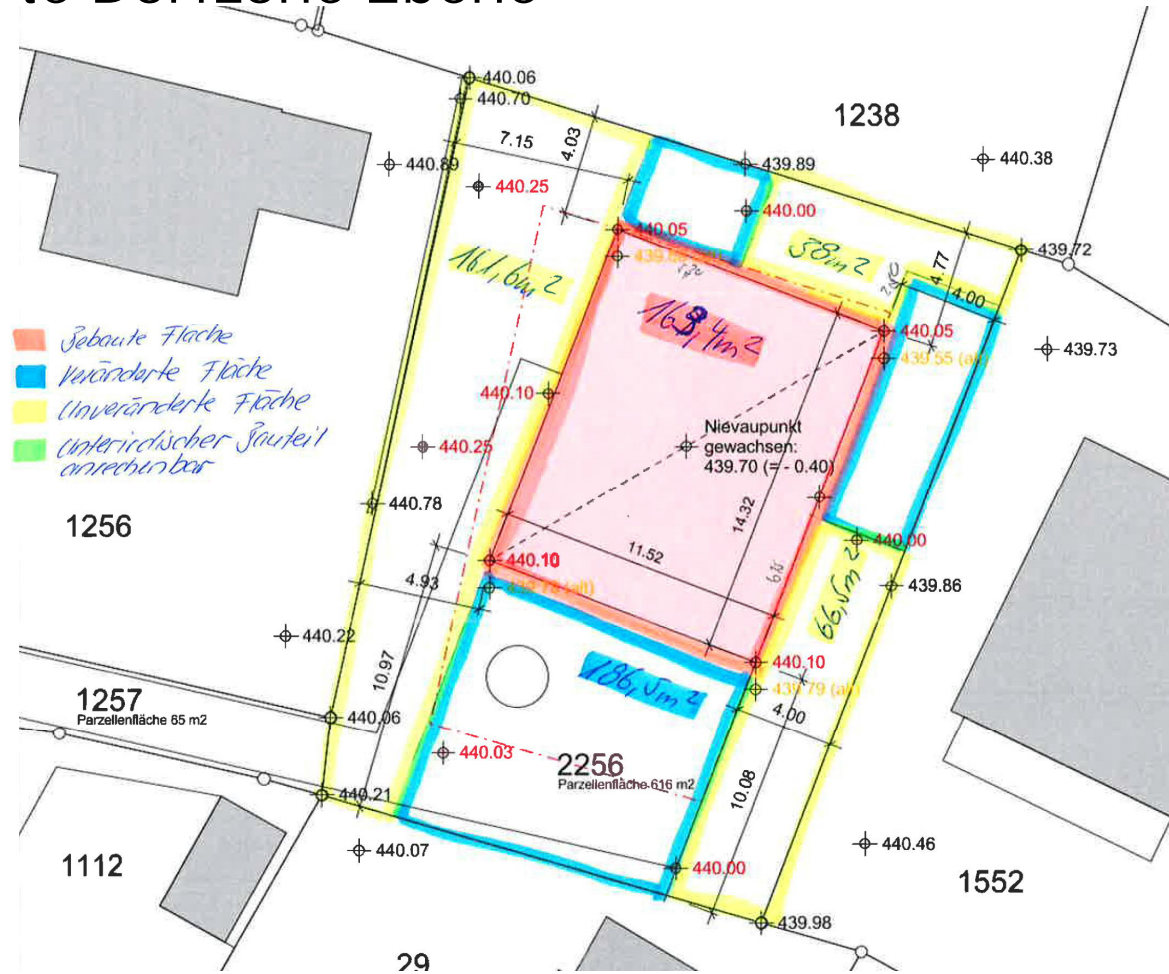
### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 53.9% **(13.9%)**
- Veränderte Fläche: 13.3% **(16.7%)**
- Unveränderte Fläche: 32.8% **(7.2%)**
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **3.4 %**

### Fazit:

- BauO = Wohnzone 2
- NUP I = erweiterte Dorfzone Hang
- Bebaute Fläche übersteigt den Flächenanteil gemäss NUP I bei weitem.
- Veränderte Fläche kann erweitert werden.
- Der Flächenanteil der unveränderten Fläche ist minimal unter dem geforderten Wert von NUP I.
- Der Flächenanteil der anrechenbaren unterirdischen Bauteile ist verhältnismässig sehr gering.

# Parzelle 2256, Mollis – heute Wohnzone 2 – NUP I Erweiterte Dorfzone Ebene



# Parzelle 2256, Mollis – Wohnzone 2



## Parzelle 2256, Mollis – Wohnzone 2

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 616m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 163.4m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 186.5m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 266.1m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m<sup>2</sup>**

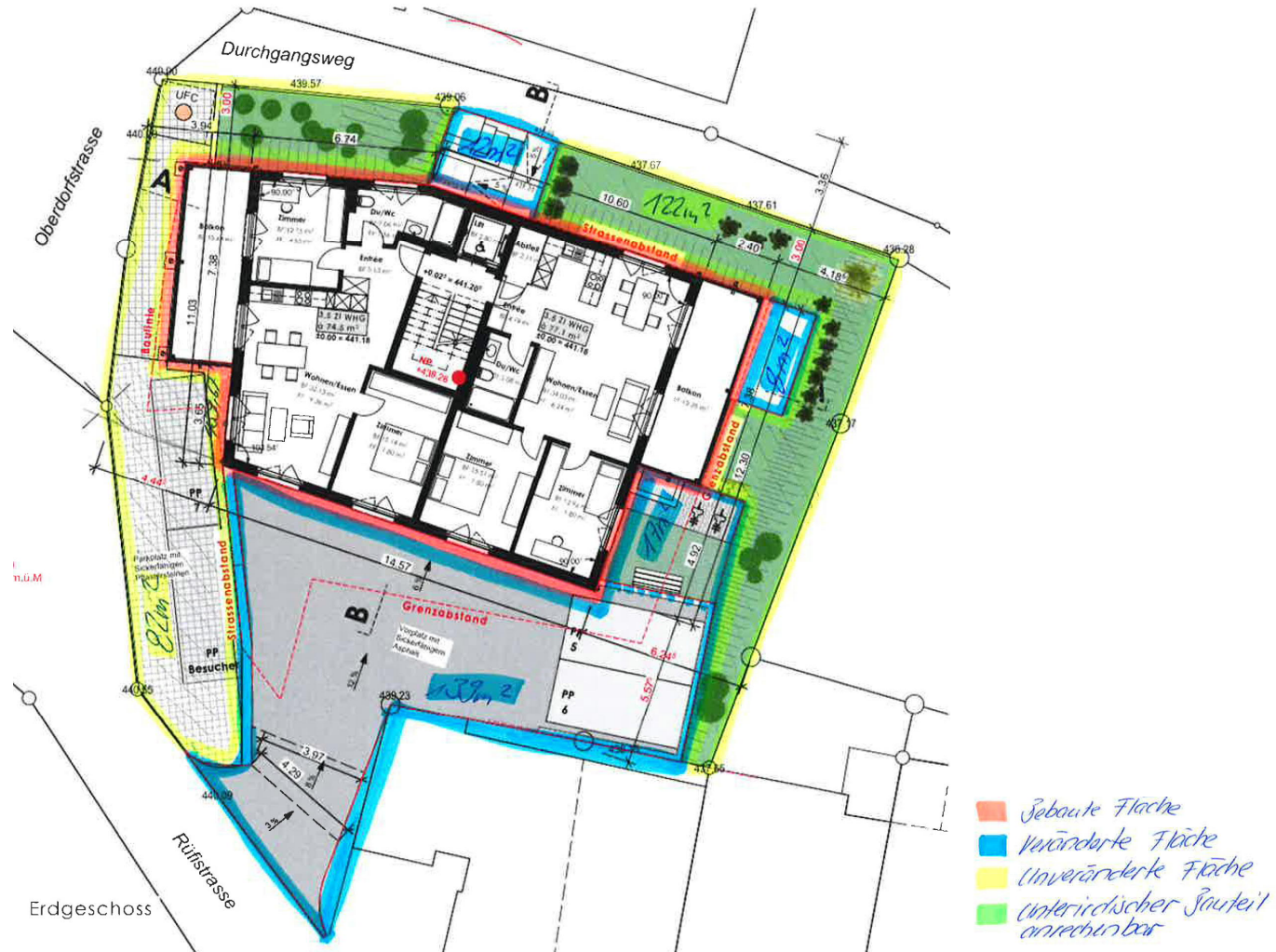
### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 26.5% (3.5%)
- Veränderte Fläche: 30.3% (10.3%)
- Unveränderte Fläche: 43.2% (6.8%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0%** (Dieses Projekt hat kein Untergeschoss)

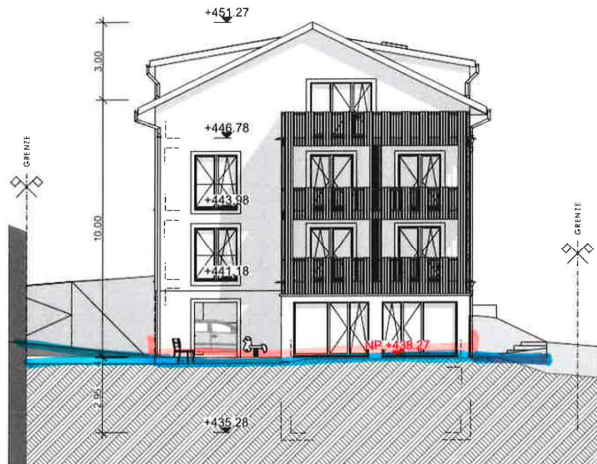
### Fazit:

- BauO = Wohnzone 2
- NUP I = erweiterte Dorfzone Ebene
- Bebaute Fläche könnte minim erweitert werden.
- Im Vergleich zu NUP I übersteigt die veränderte Fläche um über 10%
- Die unveränderte Fläche liegt unterhalb dem Wert von NUP I.

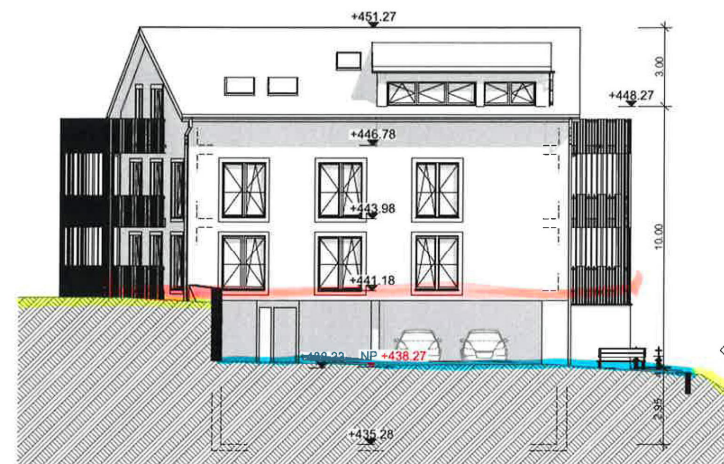
# Parzelle 173, Oberurnen – heute Kernzone – NUP I Dorfzone



# Parzelle 173, Oberurnen - Kernzone



Ostfassade

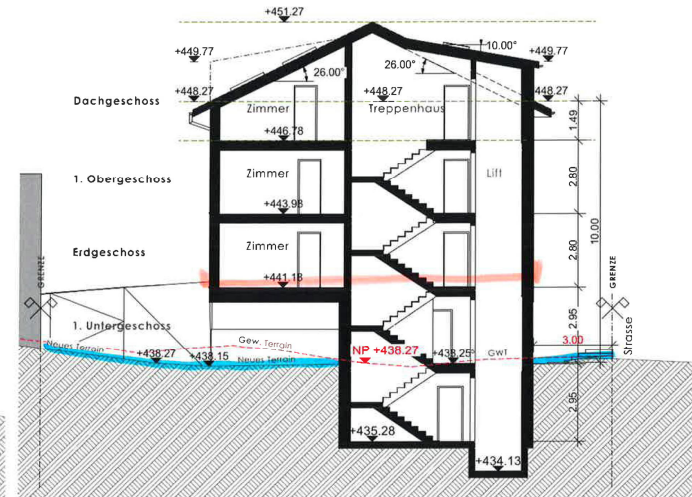


Südfassade

- *gebauete Fläche*
- *veränderte Fläche*
- *unveränderte Fläche*
- *unterirdischer Bauteil anrechenbar*



Schnitt B-B



Schnitt A-A



## Parzelle 173, Oberurnen - Kernzone

### Massangabe:

- Grundstücksfläche: 607m<sup>2</sup> (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 227m<sup>2</sup>
- Veränderte Fläche (blau): 176m<sup>2</sup>
- Unveränderte Fläche: 204m<sup>2</sup>
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m<sup>2</sup>**

### Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 37.4% (2.6%)
- Veränderte Fläche: 29.0% (1.0%)
- Unveränderte Fläche: 33.6% (3.6%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0 %** (Das Untergeschoss befindet sich nur unter dem Hauptgebäude)

### Fazit:

- Bau0 = Kernzone
- NUP I = Dorfzone
- Sämtliche Flächen halten den Wert gemäss NUP I ein.
- Keine anrechenbare, unterirdisch bebaute Fläche

## Fazit

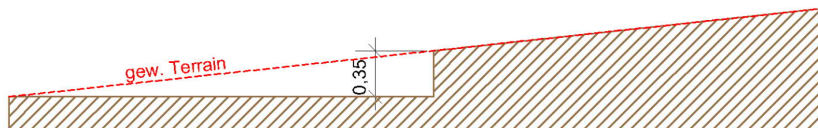
- Die erlaubte Terrassierung von max. 35cm als unveränderte Fläche zu definieren, entspricht einem ähnlichen Wert wie NUP I.
- Das Projekt Parzelle 2256 in Mollis unterscheidet sich noch recht deutlich von den Werten von NUP I. Grund dazu sind die erforderten 50% unveränderten Flächen.
- Die Bestimmung der erlaubten Terrassierung als unveränderten Fläche muss genau definiert werden. Nicht nur die max. Höhe (siehe Skizzen), sondern auch die Materialisierung (Grünfläche, Sickerplatten, Asphalt) ist zu definieren.
- Wenn unveränderte Fläche nicht gleich Grünflächen ist, muss eine Grünflächenziffer zu definiert werden?

In der Studie mit den erlaubten Terrassierung (max. 35cm als unveränderte Fläche), hat gezeigt, dass die Werte am Hang und in der Dorfzone von NUP I durch aus realistisch sind. Einzig in der Ebene sind die erforderten 50% unveränderte Fläche in diesem Projekt zu hoch. Es stellt sich die Frage, ob eine Anpassung von NUP I z.B. 40% unveränderte Fläche, 30% veränderte Fläche sinnvoll wäre (gleiche Werte wie am Hang). Weiter ist die Materialisierung der unveränderten Fläche zu definieren. Sind nur Grünflächen unveränderte Flächen? Wenn nein, müsste dann noch eine Grünflächenziffer bestimmt werden?

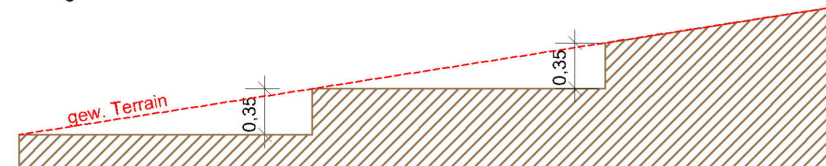
# Definition unveränderter Fläche

Wie wird die unveränderte Fläche im Zusammenhang mit der erlaubten Terrassierung von 35cm, definiert?

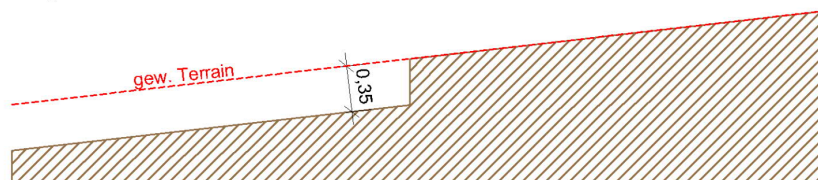
Standardsituation  
Absenkung / Aufschüttung im rechten Winkel zur Terrassierungsfläche und ab gewachsenem Terrain



Mehrere Terrassierungsetappen  
Absenkung / Aufschüttung parallel zum gewachsenen Terrain



Hang mit gleichem Gefälle modellieren  
Absenkung / Aufschüttung parallel zum gewachsenen Terrain



Absenkung / Aufschüttung im rechten Winkel zur Terrassierungsfläche und ab gewachsenem Terrain  
Definition: ab gewachsenem Terrain oder max. Terrassierungshöhe?

