



glarusnord 

Überbauungsplan «Brunnern» Niederurnen Planungsbericht nach Art. 47 RPV

14. August 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung.....	3
2. Verfahren und Termine.....	6
3. Projektorganisation.....	7
4. Ziele des Überbauungsplans.....	8
5. Bestandteile Überbauungsplan.....	8
6. Rahmenbedingungen.....	9
7. Prozess.....	12
8. Richtprojekte.....	14
9. Inhalte Überbauungsplan.....	32
10. Mehrwertabgabe.....	38
11. Würdigung Überbauungsplan.....	39

1. Aufgabenstellung

Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nr. 350 und Nr. 1266, die Jung Generalunternehmung GmbH, plant im Unterdorf von Niederurnen eine Wohnüberbauung mit rund 31 Miet- und Eigentumswohnungen.

Zwischen September 2024 und Oktober 2025 fanden sechs Sitzungen mit der Gestaltungskommission statt. Dabei wurden in Etappen die Volumenstudie, verschiedene Varianten (darunter Wohnen im Park und Suburbanes Wohnen), die weiterentwickelte Umgebungsgestaltung sowie überarbeitete Richtprojekte präsentiert und gemeinsam diskutiert.

Auf Grundlage der Stellungnahmen wurde das Richtprojekt angepasst und ein Überbauungsplan-Entwurf erarbeitet, der vom Projektteam dokumentiert, erläutert und wiederum mit der Kommission erörtert wurde.

Überbauungsplan-perimeter

Das Bauvorhaben liegt im Ortsteil Niederurnen der Gemeinde Glarus Nord. Die beiden Parzellen befinden sich in der Dorfzone Ebene und umfassen zusammen eine Gesamtfläche von 5'073 m².

Auf der Parzelle Nr. 350 steht ein freistehendes Wohnhaus aus den Jahren 1956/57, das 1982 um einen Ost-Anbau ergänzt wurde. Die südlich angrenzende Parzelle Nr. 1266 ist bis heute unbebaut. Mit lediglich 1'856 m³ weist das bestehende Gebäudevolumen im Verhältnis zur Grundstücksfläche ein unausgewogenes, ungenutztes Potenzial auf.

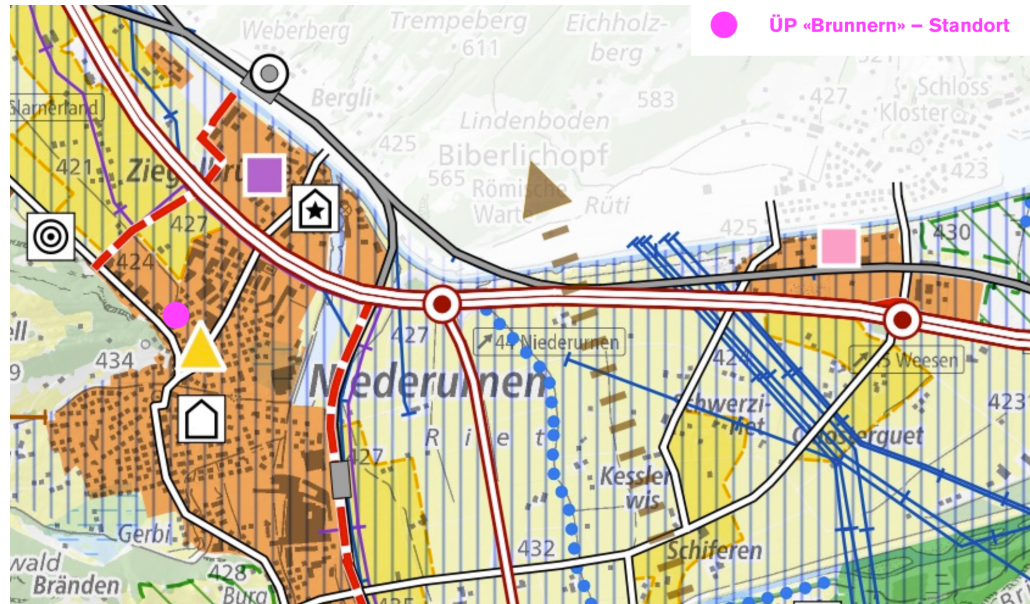
Nördlich der Parzellen verläuft parallel die Brunnenstrasse, welche mit einer Geschwindigkeitslimite von 50 km/h geregelt ist. Westlich grenzt die Badstrasse, eine Kantonsstrasse, an. An der nordwestlichen Ecke bilden beide Strassen eine markante Kreuzung. Ein dichter, hoher Baumbestand trennt das Areal von der Kantonsstrasse. Das dort stark abfallende Gelände formt eine Mulde.

Auch die östliche Arealgrenze ist durch eine ausgeprägte Baumreihe markiert. Im Süden steigt die Topografie künstlich an und bildet eine Böschung zu den angrenzenden Nachbarparzellen. Die unmittelbare Umgebung ist durch dreigeschossige Wohnhäuser geprägt. Im Norden schliesst das Lerchenwegquartier mit Einfamilienhäusern an, nordwestlich geht das Wohngebiet fließend in eine Industriezone mit grösseren Bauvolumen über.

Südöstlich befindet sich eine unbebaute Wiese im Eigentum der römisch-katholischen Kirchengemeinde Niederurnen. Südlich grenzen dreigeschossige Reiheneinfamilienhäuser an.



Luftbild Geoportal Glarus



Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan 2018 mit Darstellung des Standorts ÜP «Brunnern».

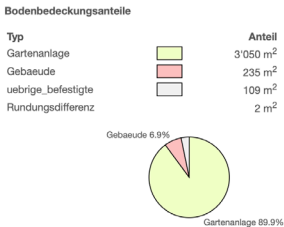
Vereinbarkeit
Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Mit der vorgesehenen Wohnüberbauung wird eine innere Verdichtung an einer gut erschlossenen Lage ermöglicht. Die Planung entspricht damit den Zielen des kantonalen Richtplans zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur haushälterischen Bodennutzung.

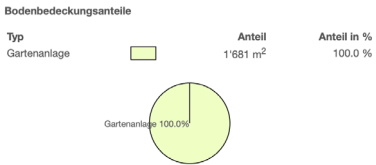
Vereinbarkeit
Kommunaler Richtplan

Die Planung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans. Durch die Aktivierung einer unbebauten beziehungsweise stark unternutzten Bauzone wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert. Die vorgesehene Nutzungsdichte entspricht der Lage innerhalb der Dorfzone und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Flächenstatistik

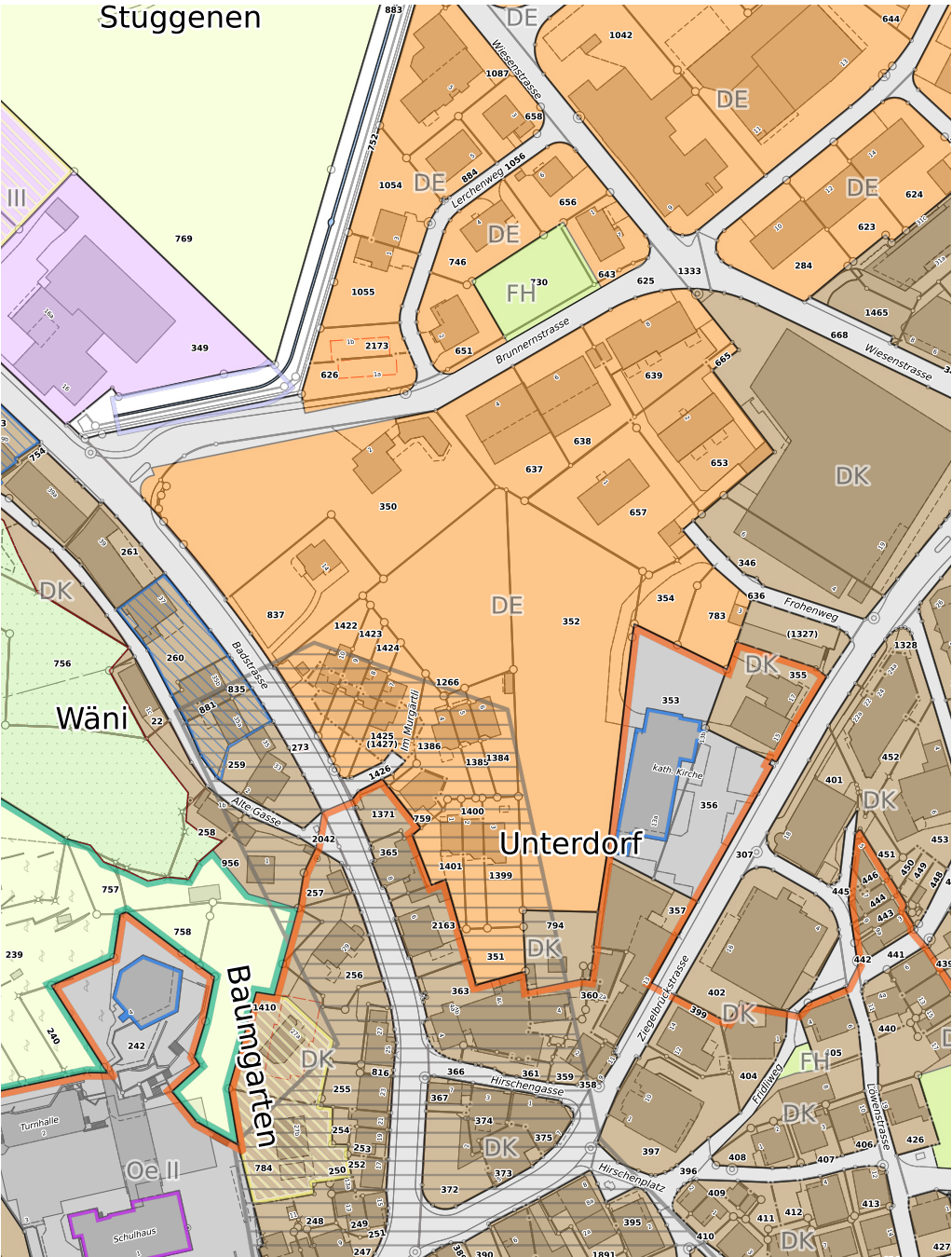


Parzelle Nr. 350



Flurnamen
Niederurnen, Unterdorf
Parzelle Nr. 1266

Zonenplan
Glarus Nord



Zonenplan Geoviewer Glarus Nord

2. Verfahren und Termine

Verfahren

Das Verfahren des Überbauungsplans richtet sich nach Art. 23 RBG und dem Baureglement der Gemeinde Glarus Nord.

Für das betroffene Gebiet wurden mehrere Bebauungsstudien erarbeitet und in sechs Sitzungen der Gestaltungskommission (GEKO) präsentiert. Das nun vorliegende und von der GEKO verabschiedete Richtprojekt bildet die Grundlage für die Erstellung des Überbauungsplans.

Termine

Für das Verfahren sind folgende Termine vorgesehen:

Phasen des Überbauungsplans	Termine
Gestaltungskommission Beurteilung ÜP	Januar 2026
Eingabe Überbauungsplan	März 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage)	3. September 2026 bis 2. Oktober 2026
Erlass Überbauungsplan	 2026
Genehmigung ÜP, Beschluss Gemeinderat	 2026

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 7 RBG wurde durchgeführt. Während der Mitwirkungsfrist gingen die kommunalen und kantonalen Stellungnahmen ein. Von Dritten gingen keine Stellungnahmen ein.

Die eingegangenen Hinweise betrafen insbesondere die Themen Erschliessung, Lärmschutz, Ver- und Entsorgung sowie die technische Erschliessung. Die Anregungen wurden geprüft und, soweit erforderlich, im Überbauungsplan, den Sonderbauvorschriften oder im weiteren Projektierungsprozess berücksichtigt.

Aufgrund der Rückmeldungen wurde insbesondere der Artikel zum Lärmschutz in den Sonderbauvorschriften angepasst. Die ursprünglich vorgesehene Lärmschutzwand wurde aufgrund der gestalterischen Anforderungen und der Weiterentwicklung des Projekts nicht weiterverfolgt.

Weitere Hinweise betreffen die Detailplanung der Erschliessung, Werkleitungen und Entwässerung, welche im Rahmen des Bauprojekts weiterbearbeitet werden.

Die vollständigen Stellungnahmen sind Bestandteil der Verfahrensakten.

3. Projektorganisation

Grundeigentümerin und Auftraggeberin	JUNG GENERALUNTERNEHMUNG GMBH Korki 1, 8752 Näfels Ansprechperson: Daniel Jung
Gesamtleitung	Jung Architektur GmbH Korki 1, 8752 Näfels Ansprechperson: Daniel Jung
Überbauungsplan	Jung Architektur GmbH Korki 1, 8752 Näfels Ansprechperson: Marlis Hefti
Richtprojekt Architektur	Jung Architektur GmbH Korki 1, 8752 Näfels Ansprechperson: Marlis Hefti
Richtprojekt Umgebung	Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH Zürcherstrasse 86a, 8852 Altendorf Ansprechperson: David Näf
Baumgutachten	Baumpflege Luisoni GmbH Auweg 4, 7220 Schiers GR Ansprechperson: Gian Luisoni
Baumschutz Ausführung	Baumwelt AG Huebstrasse 56, 9100 Herisau Ansprechperson: Res Ramsauer
Geometer, Aufnahmen	GEODATA Glarus AG Obere Allmeind 5, 8755 Ennenda Ansprechperson: Samuel Hirsbrunner
Geologe	Magma AG Schweizerhofstrasse 2, 8750 Glarus Ansprechperson: Andri Degiacomi
Lärmschutznachweis	Buri Bauphysik & Akustik AG Industriestrasse 18, 8604 Volketswil Ansprechperson: Triantafyllia Kontou
Mobilitätskonzept	bernhard Umwelt, Verkehr, Beratung In der Schappe 6, 4144 Arlesheim Ansprechperson: Samuel Bernhard
Modell	Modellbau Rinaldi Industriestrasse 7a, 8620 Wetzikon Ansprechperson: Dario Rinaldi

4. Ziele des Überbauungsplans

Das Ziel des Überbauungsplans «Brunnern» besteht darin, die wesentlichen Elemente der Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Richtprojekts in Abstimmung auf das geltende Baureglement der Gemeinde Glarus Nord sowie den übergeordneten Vorgaben und Bestimmungen (kantonales Raumentwicklungs- und Baugesetz etc.) festzulegen. Es werden damit insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Überzeugende städtebauliche Gesamtidee mit klarer architektonischer Struktur
- Effiziente Arealerschliessung mit zentraler Zufahrt und minimalen Verkehrsflächen
- Sicherstellung des Wegnetzes für Fussgänger mit optimaler Anbindung in die Dorfstruktur
- Schutz erhaltenswerter und identitätsstiftender Bäume
- Grosszügige private und halbprivate Aussenräume mit attraktiver Aufenthaltsqualität
- Hohe Wohnqualität und vielfältiges Wohnungsangebot
- Nachhaltige und energieeffiziente Haustechnik mit Fernheizungsanschluss und Photovoltaik
- Gestalterische und ökologische Qualität

5. Bestandteile Überbauungsplan

Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Überbauungsplan «Brunnern», Situationsplan und Schnitte
- Überbauungsplan «Brunnern», Sonderbauvorschriften

Richtungsweisende Bestandteile:

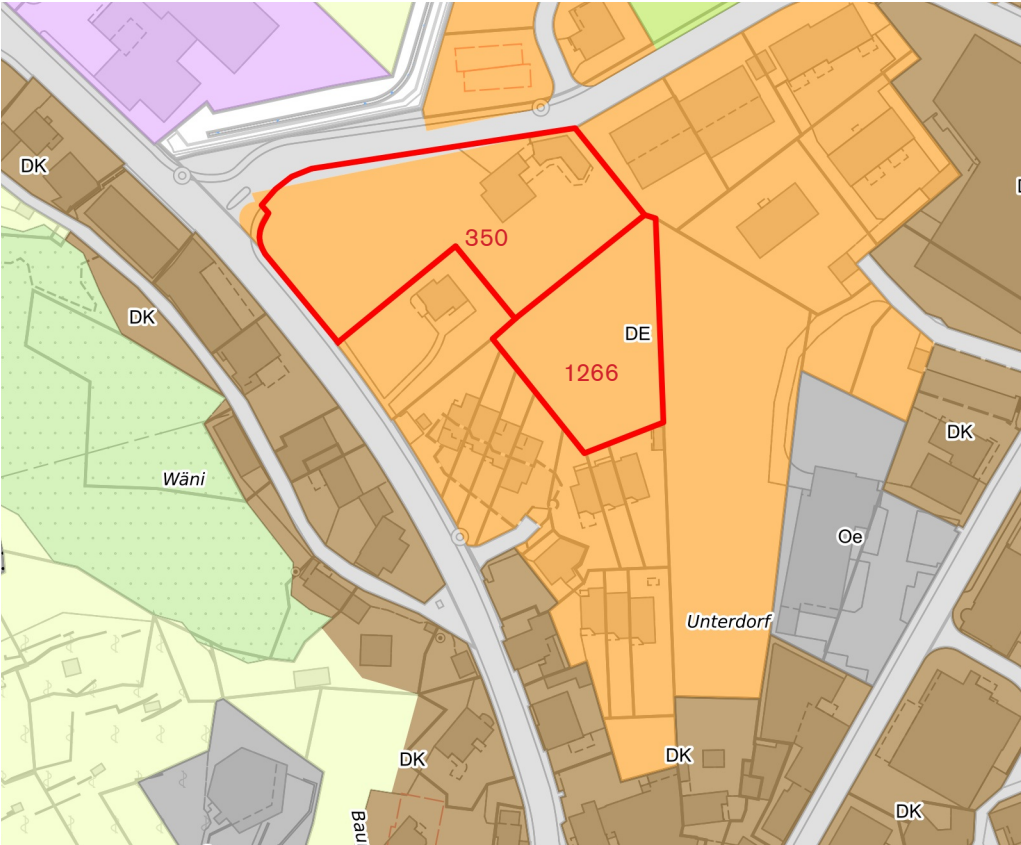
- Richtprojekt Architektur mit Berechnungen
- Richtprojekt Umgebung

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht Überbauungsplan «Brunnern»
- Baugrunduntersuchungen
- Baumgutachten
- Baumschutzkonzept
- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm
- Mobilitätskonzept
- Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt Architektur)
- Nachweis Retentionen
- Situation Feuerwehruzufahrt

6. Rahmenbedingungen

Perimeter Der Perimeter beinhaltet die Parzelle Nr. 350 und Nr. 1266 mit einer Gesamtfläche von 5'073m².



Zonenplan mit Parzelle Nr. 350 und Nr. 1266

Baureglement
Glarus Nord

Bauzone			ES	Flächenanteile der anrechenbaren Grundstücksfläche nach Art. 57 BauV (Art. 25)			Bauweise	Masse Hauptbaukörper (Art. 22)			
Zonenname	Abkürzung	Artikel BauR	gemäss LSV	oberird. bebaut max.	verändert max.	unverändert min.	geschlossene Bauweise	max. Gesamtgebäuelänge	max. traufseitige Fassadenhöhe (Fh)	Grenzabstand klein	gross
Dorfzone Ebene	DE	Art. 12	III	40%	30%	30%	erlaubt	-	9 m	4 m	6 m

Auszug Art. 9 BauR Glarus Nord, Art und Mass der Nutzungen in den Bauzonen

Art. 12 - Dorfzonen

¹ In den Dorfzonen sind Wohnnutzungen und entsprechend den Empfindlichkeitsstufen mässig störende bzw. mässig verkehrsintensive Betriebe zulässig.

Überbauungsplan

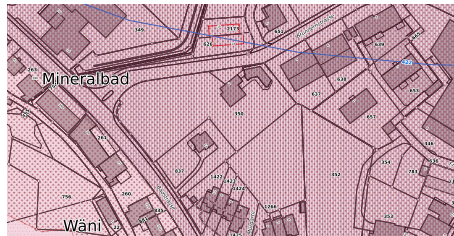
Art. 60 - Überbauungsplan

² Ein Überbauungsplan ist in der Regel dann zu erstellen, wenn ein sinnvollerweise gesamtheitlich zu erschliessendes und / oder zu überbauendes Teilgebiet die Fläche von 3'000m² in der Dorfkerzone bzw. 5'000m² in der Dorfzone, Wohnzone und in der Zone für höhere Bauten übersteigt.

³ Wenn mit dem Überbauungsplan eine hohe ortsbauliche, gestalterische sowie ökologische Qualität erreicht wird, der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt wird und eine energieeffiziente Bauweise erfolgt, kann in den Dorfzonen, Wohnzonen und der Zone für höhere Bauten die maximal veränderte Fläche um bis zu 10%-Punkte und die max. traufseitige Fassadenhöhe um max. 3m erhöht werden.

Gewässerschutz

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und weist einen Grundwasser-Mittelstand Isohypsen von ca. 422.0 - 422.5 m ü.M. auf. Der Grundwasserspiegel liegt somit ca. 1.50 - 2.00m unter dem gewachsenen Terrain.

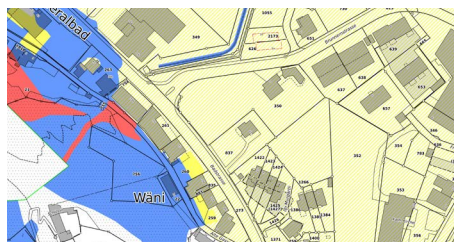


Gewässerschutzkarte

-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Gewässerschutzbereich Au

Naturgefahren

Aus den Gefahrenkarten geht hervor, dass für das Überbauungsplangebiet lediglich hinsichtlich Wasser eine Restgefahr besteht. Gemäss Naturgefahrenverordnung müssen für solche Einwirkungen keine Objektschutznachweise erstellt werden.



Naturgefahrenkarte

-  erhebliche Gefährdung
-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung
-  • • keine Gefährdung
-  Restgefahr

Lärmschutz

Die Dorfzone Ebene ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Für die lärmempfindlichen Räume gelten als Grenzwerte die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss LSV.

Strassenlärm		Tag (6-22h) L _r [dB(A)]	Nacht (22-6h) L _r [dB(A)]
Wohnnutzung	IGW/ES III	65	55

Auszug Lärmschutznachweis

Für betriebsbedingte Lärmemissionen sind die Planungswerte der Lärmart «Industrie und Gewerbe» massgebend.

Schutzplätze

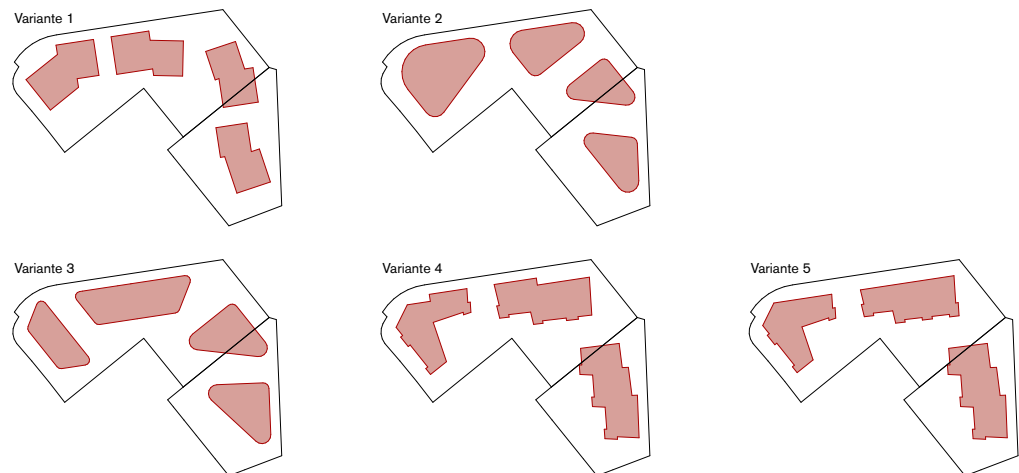
Im Kanton Glarus muss beim Bau eines Wohnhauses ab 38 Zimmern ein Schutzraum erstellt und ausgerüstet werden. Pro 3 Zimmer sind 2 Schutzplätze zu realisieren.

ÖV-Erschliessung	Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie C und ist damit gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Gemäss kantonalem Richtplan wird an zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen der ÖV-Gütekategorien A bis C prioritär eine höhere bzw. hohe bauliche Dichte in Verbindung mit einer hohen Siedlungsqualität angestrebt.
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und ist durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die vorgesehene Wohnnutzung erfolgt an einer bereits erschlossenen Lage und ermöglicht eine angemessene bauliche Verdichtung. Aufgrund der Lage in der ÖV-Gütekategorie C sowie der bestehenden Erschliessung ist der Standort für die vorgesehene Wohnnutzung geeignet. Die Planung trägt damit zu einer zweckmässigen Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr bei.
Nutzungsichte und innere Verdichtung	Die beiden Parzellen sind heute unbebaut bzw. stark unternutzt. Mit der vorgesehenen Bebauung gemäss Richtprojekt entstehen auf der rund 5'073 m ² grossen Arealfläche rund 4'154 m ² Bruttowohnfläche. Gemäss Richtprojekt sind 31 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix von 2.5 bis 5.5 Zimmern vorgesehen. Daraus kann eine Nutzungsichte von mindestens 150 Einwohnern pro Hektare resultieren. Die Planung ermöglicht damit eine kompakte und lagegerechte Nutzung der bestehenden Bauzone und entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen sowie einer haushälterischen Bodennutzung.

7. Prozess

Planungsablauf

Im ersten Schritt erstellte die Jung Architektur GmbH eine umfassende Ortsanalyse für Niederurnen. Dabei wurden zentrale Aspekte wie Siedlungsstruktur, Geschossigkeit, Dachformen, Adressbildung sowie die bestehenden Verkehrsachsen detailliert untersucht. Als Grundlage diente die Publikation «Niederurnen – Ein räumliches Dorfbild». Aufbauend auf dieser Analyse entwickelte das Team mehrere städtebauliche Varianten.



Volumenstudien, September 2024

In einer ersten Sitzung mit der Gestaltungskommission im September 2024 wurden die Volumenstudien sowie der Entwurf des Richtprojekts der bevorzugten Variante präsentiert und gemeinsam diskutiert.

Auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommission wurde das Konzept überarbeitet und in zwei weiterführende Varianten ausgearbeitet. Diese stellte das Projektteam im Dezember 2024 anhand von Planunterlagen und Modellen detailliert vor und vertiefte sie anschliessend im gemeinsamen Dialog.



Schwarzpläne, Dezember 2024

Nach mehreren gemeinsamen Sitzungen stimmte die Gestaltungskommission dem vorliegenden Richtprojekt zu und verwies die Jung Architektur GmbH zur Klärung der letzten Details an die Bauberatung.

Im anschliessenden Gespräch mit der Bauberatung wurde der Entwurf abschliessend geprüft und als gut befunden. Daraufhin erfolgte die detaillierte Ausarbeitung des Richtprojekts sowie eine nochmalige Prüfung der Gestaltungskommission.

Mitwirkungsverfahren	Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 18. März 2026 das Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 7 RBG eröffnet. Während der Mitwirkungsfrist von 30 Tagen gingen keine Eingaben ein.
Kommunale Vorprüfung	Die Planungsunterlagen wurden der Gemeinde Glarus Nord zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 1. Juli 2026. Die darin enthaltenen Hinweise wurden bei der Weiterbearbeitung der Planung berücksichtigt.
Kantonale Vorprüfung	Die Planungsunterlagen wurden dem Kanton Glarus zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 28. Mai 2026. Die darin enthaltenen Hinweise wurden bei der Weiterbearbeitung der Planung berücksichtigt.

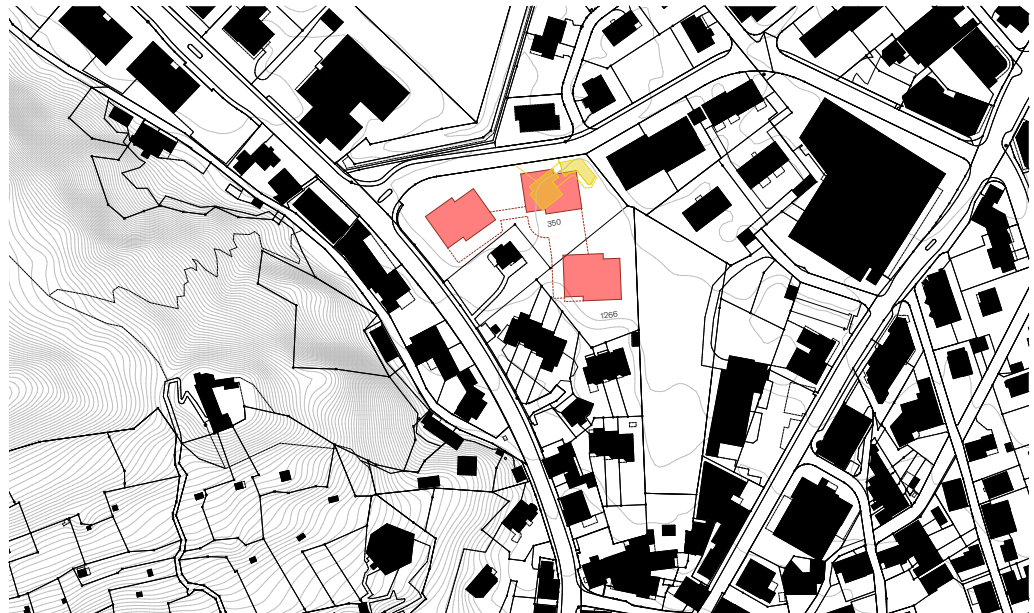
8. Richtprojekte

Die beiden Richtprojekte Architektur und Umgebung werden mit dem vorliegenden Überbauungsplan «Brunnern» planungsrechtlich gesichert. Die Richtprojekte Architektur und Umgebung sind richtungsweisende Bestandteile dieses Überbauungsplans.

8.1 Architektur

Städtebau

Die Entwurfsparzellen liegen zwischen zwei unterschiedlichen Nutzungszonen. Im Nordwesten befindet sich die Arbeitszone, die durch Industrie- und Gewerbeflächen mit grossen Gebäudevolumen geprägt ist. Gegen Nordwesten und Süden schliesst die Dorfkernzone an, deren charakteristische Kleinteiligkeit den städtebaulichen Ausdruck bestimmt. Direkt an die Parzellen Nr. 350 und Nr. 1266 grenzen mittelgrosse Wohngebäude an, die den Übergang zur Dorfkernzone bilden.



Schwarzplan, Richtprojekt 2025

Ausnützung

Parzellenfläche Parzelle Nr. 350	3'392 m ²
Parzellenfläche Parzelle Nr. 1266	1'681 m ²

Parzellenfläche total **5'073 m²**

oberirdisch bebaut (26%) **1'343 m²**

Aufgrund der ortsbildprägenden Bäume, die für den Standort charakteristisch sind und einen wesentlichen gestalterischen Beitrag leisten, wird bewusst auf eine höhere Ausnützung verzichtet. Dadurch können sowohl eine hohe Wohnqualität als auch eine attraktive Aussenraumgestaltung sichergestellt werden.

Situationsplan

Geplant sind drei Bauvolumen mit einer einheitlichen Formensprache. Die beiden nördlichen Gebäude sind nahezu identisch und unterscheiden sich lediglich in der Organisation des Erdgeschosses. Gebäude C ist etwas grösser dimensioniert, fügt sich jedoch gut in die Körnung der Gesamtanlage und den städtebaulichen Kontext ein.

Die Kreuzung von Badstrasse und Brunnerstrasse stellt einen bedeutenden Ort für Niederurnen dar. Sie bildet das nördliche Tor zum Dorf und markiert den Beginn der Dorfzone. Aus diesem Grund wird das Gebäude A an der Ecklage der Parzelle positioniert und orientiert sich sowohl zur Badstrasse als auch zur Brunnerstrasse.

Um den Strassenraum entlang der Brunnenstrasse in seiner Kontinuität zu sichern, definiert Gebäude B eine klare Strassenfassade. Die grosse Linde zwischen Gebäude A und B ist der imposanteste Baum auf dem Anwesen und bildet einen wichtigen Eckpfeiler des Konzepts.

Gebäude C ist vollständig in den Grünraum eingebettet und wird so ausgerichtet, dass keine direkte Sichtachse auf das zentral gelegene Einfamilienhaus entsteht. Entlang der östlichen Parzellengrenze wird die bestehende Baumreihe aufgelockert, bleibt aber grösstenteils bestehen.

Die Zugänge aller drei Baukörper befinden sich auf der Nordseite. Ein grosszügiges Wegnetz erschliesst das Areal und schafft dem Langsamverkehr komfortable Verbindungen direkt zur Zielbrückstrasse.

Die drei Bauvolumen umfassen jeweils vier Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss zugunsten grösserer Aussengeschossflächen reduziert wird. Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt 12 m. Aufgrund des nach Süden ansteigenden Terrains variieren die Höhenkoten der Erdgeschosse, weshalb Gebäude B über ein Hochparterre erschlossen wird.



Situationsplan, Richtprojekt 2025

Wohnungsspiegel Insgesamt umfasst die Überbauung 31 Wohnungen. Voraussichtlich 20 davon für Miete (Gebäude A und B) und 11 als Eigentumswohnungen (Gebäude C).

Der Wohnungsmix für den Überbauungsplan «Brunner» lautet:

Baubereich	2.5 - ZWG	3.5 - ZWG	4.5 - ZWG	5.5 - ZWG
Gebäude A	3	4	3	1
Gebäude B	2	2	4	1
Gebäude C	0	4	5	2
Total	5	10	12	4

Flächenanteile Die Aufteilung der Flächen richtet sich nach der Grösse der anrechenbaren Grundstückfläche. Gemäss Art. 25 Abs. 5 BauR kann die veränderte Fläche in dem Ausmass vergrössert werden, in welchem auf die Realisierung von bebauten Flächen verzichtet wird.

Flächen	Anteile	effektiv genutzt
maximal bebaute Fläche	40% / 2'029 m ²	1'344 m ²
maximal veränderte Fläche	30% / 1'522 m ² + 685 m ² *	1'549 m ²
minimal unveränderte Fläche	30% / 1'522 m ²	2'180 m ²

* Restfläche der bebaubaren Fläche

Schutzräume Gemäss Art. 70 ZSV müssen bei einem Neubauprojekt ab 38 Zimmern Schutzräume erstellt werden. Das Konzept sieht zwei Schutzräume vor. Ein Schutzraum befindet sich im Gebäude A und deckt die Schutzplatzanforderungen sowohl für Gebäude A als auch für Gebäude B ab. Gebäude C verfügt über einen eigenen, separat angeordneten Schutzraum.

Wohnungsspiegel mit Anzahl Zimmer für Schutzraum-Berechnung Gebäude A und B

Wohnung	Anzahl	Zimmer für SR	Zimmer insgesamt
2.5 - ZWG	5	2	10
3.5 - ZWG	6	3	18
4.5 - ZWG	7	4	28
5.5 - ZWG	2	5	10
Total	20		66

Anzahl Schutzplätze Gebäude A und B 66 x 2/3 44

Wohnungsspiegel mit Anzahl Zimmer für Schutzraum-Berechnung Gebäude C

Wohnung	Anzahl	Zimmer für SR	Zimmer insgesamt
2.5 - ZWG	0	2	0
3.5 - ZWG	4	3	12
4.5 - ZWG	5	4	20
5.5 - ZWG	2	5	10
Total	11		42

Anzahl Schutzplätze Gebäude C **42 x 2/3** **28**

Schutzraum mit 5 bis 50 Schutzplätzen

Der Schutzraum besteht aus einem Abteil mit maximal 50 Schutzplätzen und einem Eingang mit Panzertüre. Im weiteren ist der Schutzraum mit einer Fluchtröhre bzw. mit einem Notausstieg versehen. Die Fluchtröhre bzw. der Notausstieg dient zugleich als Luftfassung für das im Schutzraum installierte Belüftungsgerät. Die Abluftöffnung und der Abort (in der Regel Trockenklosett) sind im Bereich des Eingangs angeordnet.

Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau

Abweichung von
der Regelbauweise

Der Überbauungsplan ermöglicht eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 3 m gegenüber der Regelbauweise der Dorfzone Ebene. Die zusätzliche Höhe erlaubt eine kompakte Anordnung der drei Mehrfamilienhäuser und trägt dazu bei, den Flächenverbrauch gering zu halten.

Durch die Konzentration der Baumasse in der Höhe können die bestehenden Freiräume und der prägende Baumbestand weitgehend erhalten werden. Insgesamt resultiert eine ortsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Wohnüberbauung mit drei Mehrfamilienhäusern, welche die Anforderungen von Art. 23 Abs. 4 RBG erfüllt.

Untergeschoss

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über zwei getrennte Rampen. Eine für den motorisierten Individualverkehr und eine für den Langsamverkehr, insbesondere Velofahrende. Diese Trennung gewährleistet eine sichere und funktionale Nutzung für beide Nutzergruppen. Zur Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen sind zwei Brandschutztore vorgesehen.

Im Untergeschoss befinden sich neben den beiden Schutzräumen und den Veloräumen auch die Kellerabteile, die sämtlichen Wohneinheiten zugeordnet sind.

Das Untergeschoss liegt grösstenteils unter den oberirdischen Baubereichen.



Untergeschoss, Richtprojekt

Erdgeschoss

Die Grundrisstypologie ist bei allen drei Bauvolumen nahezu identisch. Gebäude B ist als Hochparterre konzipiert und enthält zudem die Zufahrt zur Tiefgarage. Um das Untergeschoss möglichst kompakt zu gestalten, wird die nördliche Restfläche im Erdgeschoss als Veloraum von Gebäude B genutzt. Die Veloräume für Gebäude A und C befinden sich im Untergeschoss.

In der Nähe der Hauseingänge ist jeweils ein separater Abstellraum für Kinderwagen und ähnliche Utensilien vorgesehen. Gebäude A und C verfügen, mit Ausnahme des Dachgeschosses, auf jedem Geschoss über drei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss von Gebäude B befindet sich lediglich eine Wohnung; die übrigen Flächen dienen der Zufahrt zur Tiefgarage sowie dem Veloraum.



Erdgeschoss, Richtprojekt

Regelgeschoss

Das erste und zweite Obergeschoss sind bei allen drei Gebäuden identisch aufgebaut. In diesen Regelgeschossen entsteht ein vielseitiger Wohnungsmix, der unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdeckt und eine breite Nutzungsvielfalt ermöglicht. Die wiederkehrende Grundstruktur fördert zudem eine effiziente Erschliessung.



Regelgeschoss, Richtprojekt

Dachgeschoss

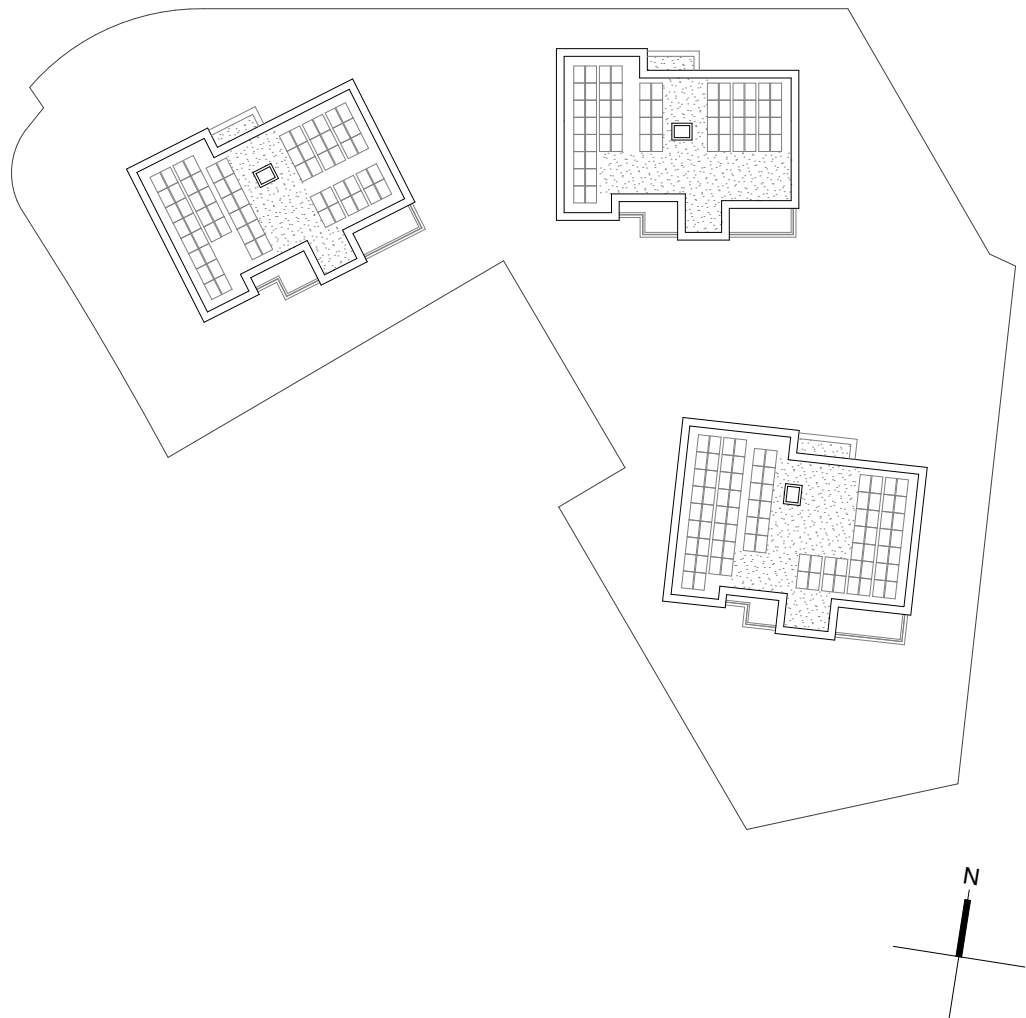
Um die Wohnungsgrössen im Dachgeschoss zu erhöhen und den Wohnungsmix zu erweitern, wird im Vergleich zu den Regelgeschossen auf eine Wohnung verzichtet. Dadurch entstehen grosszügig gestaltete Aussenbereiche, die attraktive Aufenthaltsflächen mit freiem Blick ins Grüne bieten.



Dachgeschoss, Richtprojekt

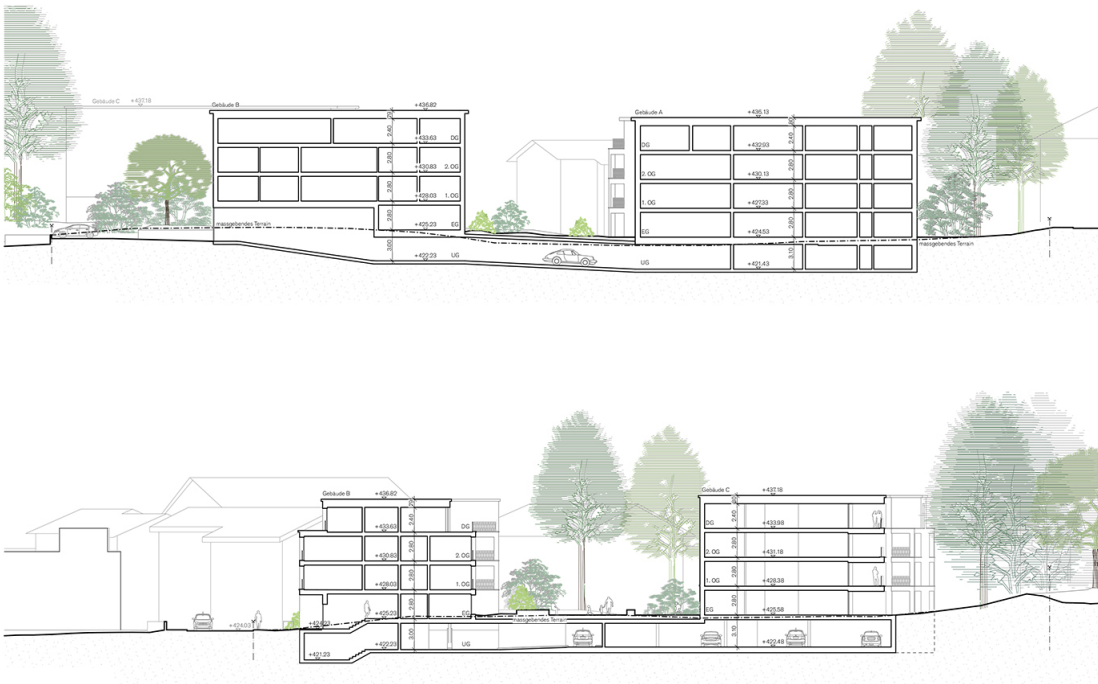
Dachaufsicht

Die Dachflächen sind überwiegend mit einer extensiven Begrünung vorgesehen, die sowohl das Mikroklima verbessert als auch ökologisch wertvoll ist. Flach aufgeständerte Photovoltaikanlagen dienen der Eigenstromerzeugung und werden so ausgelegt, dass ihre Leistung das Zweifache der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderung gemäss Energiegesetz erreicht. Damit wird eine nachhaltige und unterstützende Energieversorgung der Überbauung sichergestellt.



Dachaufsicht, Richtprojekt

Schnitte



Schnitte, Richtprojekt

Ansichten



Ansichten, Richtprojekt

Stimmungsbilder



Haus A, Richtprojekt



Lindenring, Richtprojekt



Haus B, Richtprojekt



Aufenthaltsfläche, Richtprojekt



Wegverbindung, Richtprojekt



Haus C, Kontext Baumbestand, Richtprojekt

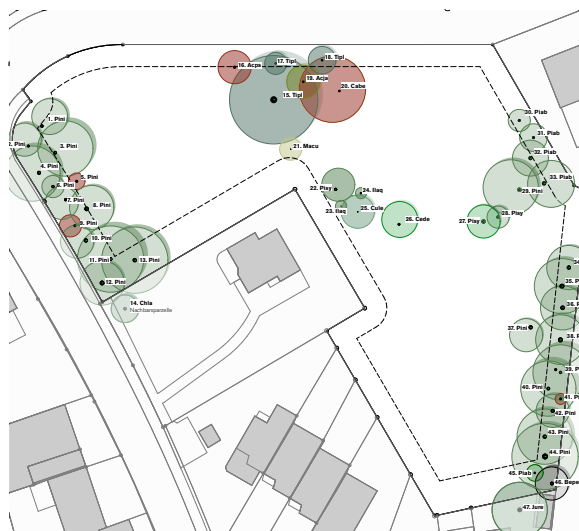
8.2 Umgebung

Topografie	Das bestehende Terrain wird nur minimal verändert. Die vorhandenen Böschungen entlang der südwestlichen Parzellengrenze werden in die Umgebungsgestaltung integriert. Zwischen Gebäude A und B sowie zwischen Gebäude B und C sind aufgrund des Baumschutzes und der behindertengerechten Erschliessung einzelne Terrainanpassungen erforderlich.
Hauptverbindungen	Die Parzelle ist über die nordöstliche Grundstücksgrenze von der Brunnenstrasse erschlossen. Dieser Zugang dient sowohl dem motorisierten Individualverkehr der Bewohnenden als auch von Besuchenden. Die Erschliessungsflächen zu den Hauseingängen sowie die Autoabstellplätze für Besuchende sind mit sickerfähigen Belägen ausgeführt, die auch von Rettungs- und Lieferfahrzeugen befahrbar sind. Die Feuerwehrtellflächen sowie die Stellflächen für Entsorgungsfahrzeuge sind in den Planunterlagen ausgewiesen. Der Hauptzugang für Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgt ebenfalls von der Brunnenstrasse und führt entlang der bestehenden Linde ins Areal. Da die Bäume als erhaltenswert gelten, sind nur geringe Terrainanpassungen möglich. Aufgrund der Höhenlage der Tiefgarage und der damit verbundenen Terrainsprünge (zum Schutz der Linde) lassen sich Trittstufen jedoch nicht vermeiden.
Wege und Nebenerschliessungen	Die Nebenerschliessung an der Badstrasse ist als Fussweg mit sickerfähigem Naturbelag gestaltet. Der Zugang von der Badstrasse ist durch ein Gartentor markiert, was auf natürliche Weise eine Hierarchisierung schafft, und wird aufgrund der bestehenden Bäume zurückhaltend und den örtlichen Gegebenheiten angepasst gestaltet. Die Erschliessungsachse führt quer durch das Areal und ermöglicht künftig eine direkte Verbindung zur Ziegelbrückstrasse. Im Rahmen des Richtprojekts «Brunnen» ist vorgesehen, die Wegverbindung bis zur östlichen Parzellengrenze zu realisieren. Eine darüber hinausgehende Fortführung über das Nachbargrundstück setzt das Einverständnis des betroffenen Eigentümers, der röm.-kath. Kirchgemeinde Niederurnen, voraus.
Freiräume	Durch einen ausgewogenen Anteil an Freiräumen entsteht ein lebendiger Ort mit hoher Aufenthaltsqualität. Grünflächen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gliedern die verschiedenen Aufenthaltsbereiche. Zwischen den Gebäuden A und B befindet sich der Lindenring. Die bestehende Linde bietet insbesondere an heissen Sommertagen einen attraktiven Treffpunkt. Dieser Bereich ist naturnah gestaltet, ohne Geländeänderungen, und dient zugleich als wichtige Verbindungsachse für den Fussverkehr innerhalb des Areals. Zwischen den Gebäuden B und C liegt der öffentlich zugängliche Aussenbereich. Durch abwechslungsreiche Bepflanzungsgruppen und gezielte Terrainmodellierungen entsteht hier eine besonders einladende und gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche. Südlich von Gebäude C befinden sich die privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen. Die heute unnatürlich aufgeschüttete Topografie entlang der südlichen Parzellengrenze erfordert eine vergleichsweise dichte Bepflanzung, die sowohl gestalterischen Zwecken dient als auch unerwünschte Einblicke effektiv verhindert.
Bäume und Bepflanzungen	Da der Baumbestand die Identität des Ortes massgeblich prägt, soll er weitgehend erhalten bleiben. Um die Zukunftsfähigkeit und Vitalität der Bäume objektiv beurteilen zu können, wurde ein Baumgutachten erstellt. Dennoch müssen aus topografischen, baulichen und qualitätsbezogenen Gründen einzelne Bäume gefällt werden. Zur Gestaltung attraktiver und einladender Aufenthaltsbereiche werden an ausgewählten Stellen zusätzliche Sträucher und Stauden gepflanzt. Durch diese vielfältige, naturnahe Begrünung entsteht ein parkähnliches Ambiente, das zum Verweilen einlädt.
Klimatische Vorgaben	Die Umgebungsgestaltung folgt den Grundsätzen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Dies wird im Richtprojekt insbesondere durch eine angemessene Begrünung, die Pflanzung standortgerechter Bäume sowie eine hitzemindernde Ausgestaltung der Freiräume umgesetzt.

Umgang mit dem Baumbestand



Im betrachteten Perimeter stehen insgesamt 47 Bäume, davon 11 Laub- und 36 Nadelbäume. Zwei dieser Bäume befinden sich auf angrenzenden Parzellen.



Für fünf Bäume wird gemäss der Baumaufnahme von Baumpflege Luisoni (07.10.2024) eine Fällung empfohlen.



Trotz der bereits auf ein Minimum reduzierten Untergeschossfläche müssen im Rahmen des Bauvorhabens 14 Bäume entfernt werden.

Da die Linde den prägendsten Baum des Grundstücks darstellt, soll sie in unserem Bauprojekt eine zentrale Rolle einnehmen. Um ihre Wirkung als Solitärbaum hervorzuheben, werden die jungen Linden, die aus ihren Sämlingen hervorgegangen sind, entfernt.



Da der Zugang für den motorisierten Verkehr an der nordöstlichen Ecke vorgesehen ist, sind Geländeanpassungen unvermeidbar. Deshalb müssen zusätzlich sieben Nadelbäume entfernt werden.



Zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Schaffung einer barrierefreien, verbindenden Grünanlage über die Parzellengrenze hinaus, werden zwei Bäume entlang der östlichen Parzellengrenze entfernt.



Insgesamt werden 17 bestehende Bäume erhalten und geschützt, davon 15 Nadelbäume und 2 Laubbäume. Ergänzend werden 19 neue Laubbäume gepflanzt.

Damit umfasst der zukünftige Baumbestand 36 Bäume, bestehend aus 15 Nadelbäumen und 21 Laubbäumen, wodurch ein ausgewogenes und ökologisch vielfältiges Umfeld entsteht.

Baumschutzkonzept	Nach einer gemeinsamen Begehung mit dem Baumpflegespezialisten, Res Ramsauer von der Firma Baumwelt AG, wurde für die Bauphase ein Baumschutzkonzept erarbeitet. Die nachfolgenden Massnahmen sind während der gesamten Bauzeit einzuhalten.
Baustellenzaun	Massiver Zaun entlang der Baumschutzzonen
Baumschutzzone (rot)	Keine Lagerungen, Chemikalien o.Ä.
Grabarbeiten im Baumschutzbereich	Keine Ab- oder Aufschüttungen
Wurzelbereich	Grabarbeiten nur in Absprache mit dem Baumpflegespezialisten
Zone 1 und 3 (grün)	Regenerationsgraben und Spundwände
Zone 2 (gelb)	Wurzelvorhang in Absprache mit der Aushubfirma und dem Baumpflegespezialisten
Unterbepflanzung	Möglichst belassen, schützt vor Austrocknung
Bewässerung	Automatische Bewässerung während der Bauphase
Endphase	Begleitung durch Baumpflegespezialisten



Baumschutzkonzept, Richtprojekt

Umgebungsplan



Umgebungsplan, Richtprojekt

9. Inhalte Überbauungsplan

Einleitende Bestimmungen

Art. 2
Perimeter

Die Parzellengrösse und Grundstückfläche im Perimeter betragen:

Parzelle Nr.	Fläche	Grundeigentümerin
350	3'392 m ²	JUNG GENERALUNTERNEHMUNG GMBH
1266	1'681 m ²	JUNG GENERALUNTERNEHMUNG GMBH
Total	5'073 m ²	



Ausschnitt Überbauungsplan, Situationsplan

Art. 5
Baubereiche
oberirdische Bauten

Die Baubereiche A, B und C sind im Überbauungsplan definiert.

Baubereich	max. Fassadenkote (FK)
A	436.14 ⁵ m ü.M.
B	436.82 m ü.M.
C	437.49 ⁵ m ü.M.

Art. 6
Baubereich
unterirdische
Bauten

Unterirdische Bauteile sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs unterirdische Bauten zu erstellen. Ausserhalb von Wegen und Plätzen ist ein vegetationsfähiger Aufbau von mindestens 40cm ab Oberkante Tiefgaragendecke zu gewährleisten.

Art. 7
Mindestanzahl
Wohneinheiten

Die Festlegung einer Mindestanzahl an Wohneinheiten dient der Sicherstellung einer der Lage angemessenen Nutzungsdichte und unterstützt die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen. Sie stellt sicher, dass die im Richtprojekt definierte bauliche Dichte und Wohnqualität verbindlich umgesetzt wird.

Gestaltung

Art. 9
Fassadengestaltung

Murale, vertikal gegliederte Fassaden definieren den äusseren Ausdruck der drei Gebäude. Die einheitliche Struktur in Grobputz verleiht den Baukörpern eine robuste, haptische Oberfläche, welche die vertikale Gliederung klar ablesbar macht.

Brüstungshohe Fenster im Erdgeschoss schützen vor ungewollten Einblicken und schaffen eine angemessene Distanz zu den halböffentlichen Aussenräumen. In den Obergeschossen öffnen raumhohe Fenster die Wohnräume grosszügig und ermöglichen einen lichtdurchfluteten Übergang zwischen Innen- und Aussenraum.

Zur Brunnenstrasse hin treten die Gebäude mit einer klassischen Lochfassade in Erscheinung, während sich die Fassaden nach Süden hin stärker zu den Aussenräumen öffnen. Die Gliederung des Fassadenaufbaus wird durch das differenziert ausgebildete Erdgeschoss respektive den Sockel unterstützt. Die vertikale Strukturierung des Grobputzes sowie fein nuancierte Farbflächen verleihen den Baukörpern eine klare Ordnung, präzise Proportionen und einen ruhigen, zugleich charakterstiftenden architektonischen Ausdruck.

Art. 11
Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit Flachdächern und überwiegend extensiver Begrünung geplant.

Energiestandard

Art. 12
Gebäudehülle

Die Gebäudehülle wird mit nachhaltigen Materialien ausgeführt. Auf dunkle bzw. stark wärmespeichernde Materialien und Farbtöne wird verzichtet. Damit werden die Anforderungen an eine nachhaltige und klimaangepasste Bauweise berücksichtigt.

Art. 13
Wärmeerzeugung

Die Wärmeversorgung der Überbauung erfolgt vollständig mit erneuerbarer Energie. Da ein Anschluss an das bestehende KVA-Fernwärmenetz aller Voraussicht nach möglich ist, wird die Überbauung an dieses Netz angeschlossen. Damit wird eine erneuerbare und standortgerechte Wärmeversorgung sichergestellt.

Die energetische Qualität wird zusätzlich durch die vorgesehene Photovoltaikanlage sowie die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung unterstützt. Die Photovoltaikanlage wird entsprechend den Vorgaben der SBV dimensioniert; bei der weiteren Projektierung wird eine möglichst gute Nutzung der geeigneten Dachflächen und des erzeugten Solarstroms berücksichtigt.

Damit werden die wesentlichen energetischen Anliegen der kantonalen Energieplanung 2035 im Rahmen des Projekts berücksichtigt.

Erschliessung

Art. 16
Zu- und Wegfahrten

Die Parzelle wird über die nordöstliche Grundstücksgrenze an der Brunnenstrasse erschlossen. Diese Zu- und Wegfahrt dient sowohl dem motorisierten Individualverkehr der Bewohnenden und Besuchenden als auch den Notzufahrten und Lieferdiensten. Die Feuerwehrezufahrt sowie die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge wurden in Abstimmung mit dem Brandschutzfachplaner festgelegt und entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Die Detailnachweise zur Ein- und Ausfahrt erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Art. 17
Parkplätze

Die Tiefgarage wird über die Zufahrt von der Brunnenstrasse erschlossen. Gestützt auf das Gesamtverkehrskonzept Glarus Nord (GVK) hat der Gemeinderat Anforderungen zur Reduktion von Autoabstellplätzen bei Überbauungsplänen gemäss Vollzugshilfe beschlossen.

Weiterführende Informationen sowie Erläuterungen zu den vorgesehenen Reduktionsmassnahmen sind im Mobilitätskonzept enthalten. Die Berechnung basiert auf der Vollzugshilfe Parkierung in der Überbauungsplanung vom 1. Oktober 2024.

Die Ermittlung der Autoabstellplatzzahlen erfolgt auf Grundlage der Bruttogeschossfläche (BGF).

Kategorie	BGF	Reduktionsfaktor	Anzahl PP
Bewohnende	4'154 m ²	0.80	33.23
Besuchende	4'154 m ²	0.08	3.32
Total			36.55
Gerundet			37

Demnach dürfen max. 37 Autoabstellplätze, davon 33 Autoabstellplätze für Bewohnende und 4 für Besuchende erstellt werden. Rollstuhlgerichte Autoabstellplätze werden gemäss Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» erstellt.

Art. 18
Wegnetz

Die Haupteerschliessung erfolgt über die vorgesehenen Erweiterungen des öffentlichen Trottoirs auf Parzelle Nr. 350 sowie über das bestehende Trottoir entlang der Kantonsstrasse. Innerhalb des Bauperimeters ist gemäss Richtprojekt Umgebung ein hierarchisch gegliedertes Wegnetz für Fussgänger vorgesehen.

Art. 19
Veloabstellplätze

Die Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Veloabstellplätzen wurde gemäss den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) vorgenommen.

Die VSS-Norm 640 065a empfiehlt, 30 % Kurzzeit- und 70 % Langzeitveloabstellplätze vorzusehen. Gemäss dem Mobilitätskonzept von bernhard UVB wird aus Sicherheitsgründen jedoch davon abgeraten.

In den Gebäuden A und C befindet sich jeweils ein grosszügiger Veloraum in der Tiefgarage, unmittelbar bei den Treppenhäusern. Der Veloraum von Gebäude B ist im Erdgeschoss angeordnet und über dasselbe Tiefgaragentor erschlossen.

Die Anzahl Veloabstellplätze ist abhängig vom Wohnungsspiegel bzw. der Anzahl Zimmer und erfolgt nach Art. 34 Abs. 4 BauR bzw. nach der VSS-Norm.

Wohnung	Anzahl	Zimmer für VAP	Zimmer insgesamt
2.5 - ZWG	5	2	10
3.5 - ZWG	10	3	30
4.5 - ZWG	12	4	48
5.5 - ZWG	4	5	20
Total	31		108

Nach vorliegendem Richtprojekt sind insgesamt 108 Abstellplätze zu realisieren, wobei 18 als Kurzzeit- und 90 als Langzeitabstellplätze vorgesehen sind.

Die Kurzzeitparkplätze befinden sich jeweils direkt bei den Hauszugängen. Langzeitparkplätze werden in den Veloräumen im Erdgeschoss und Untergeschoss zur Verfügung gestellt.

Art. 20 Entsorgung

Zwei Unterflurcontainer sind an der Nordfassade von Gebäude B entlang der Brunnenstrasse angeordnet. Der Standort wurde in Absprache mit der Ketrag als optimal beurteilt. Der Fussweg bleibt auch während der Entleerung mit einem Mindestdurchgang von 1 m gewährleistet. Die Detailplanung erfolgt im Bauprojekt.

Umgebungsgestaltung

Angaben zur Umgebungsgestaltung sind im Richtprojekt Umgebung dokumentiert.

Art. 25 Klimaanpassung

Die Umgebungsgestaltung berücksichtigt die Grundsätze einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Dabei wird insbesondere auf die Begrünung, den Erhalt und die Ergänzung des bestehenden Baumbestands sowie auf eine hitzemindernde und wassersensible Gestaltung der Freiräume geachtet.

Der bestehende, für das Ortsbild prägende Baumbestand wird weitgehend erhalten und durch 19 neu zu pflanzende Laubbäume ergänzt. Für die Neupflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten vorgesehen, welche zur Beschattung und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Ein grosser Teil der Aussenflächen wird sickertfähig und möglichst naturnah ausgestaltet. Neben der Versickerung bzw. Retention des Regenwassers tragen begrünte Freiräume, Bäume und die extensive Begrünung der Flachdächer zur Reduktion der sommerlichen Aufheizung bei. Reine Steinschotterflächen sind gemäss Art. 24 SBV nicht zulässig.

Die privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume werden so angeordnet und gestaltet, dass qualitätsvolle, begrünte Aufenthaltsbereiche entstehen. Die Kombination aus bestehenden und neuen Bäumen, Vegetationsflächen, begrünten Dachflächen und sickertfähigen Belägen unterstützt die klimaangepasste Entwicklung des Siedlungsraums und trägt insbesondere zur Verschattung, Verdunstung und Reduktion der Hitzebelastung bei.

Umwelt

- Art. 29
Regenabwasser
- Die Entwässerung erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem. Das unbelastete Regenwasser wird teilweise zurückgehalten und in die Sickermulden eingeleitet. Grundlage hierfür bildet der Nachweis der Magma AG zur Retention.
- Art. 31
Lichtemissionen
- Die Anforderungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen werden berücksichtigt. Auf eine Aussenbeleuchtung der privaten Loggien und Terrassen wird beispielsweise bewusst verzichtet. Die notwendige Umgebungsbeleuchtung der Wege wird auf das erforderliche Minimum reduziert und gemäss Umgebungsplan gezielt angeordnet.
- Die Beleuchtung wird so ausgeführt, dass unnötige Abstrahlungen in die Umgebung und in den Nachthimmel vermieden werden. Die Leuchten werden mit nach unten gerichteter Abstrahlung ausgeführt und bedarfsgerecht gesteuert. Damit werden die Lichtemissionen an der Quelle begrenzt und die Auswirkungen auf die Umgebung sowie auf den ökologischen Freiraum reduziert.
- Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der Beleuchtung erfolgt im Baugesuchsverfahren.
- Art. 32
Lärmschutz
- Das Planungsgebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV). Die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr wurde durch die Buri Bauphysik & Akustik AG untersucht und in einem aktualisierten Lärmschutznachweis beurteilt. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte sowie die Anforderungen an lärmempfindliche Räume wurden dabei berücksichtigt.
- Auf die ursprünglich vorgesehene Lärmschutzwand entlang der Badstrasse wurde im weiteren Planungsverlauf verzichtet. Die lärmrechtliche Situation wurde deshalb ohne Lärmschutzwand neu beurteilt. Der aktuelle Lärmschutznachweis zeigt, dass die verbleibenden geringfügigen Überschreitungen auf einen einzelnen lärmempfindlichen Raum im Gebäude A und auf die Nachtperiode beschränkt sind. Die Grundrissgestaltung sowie die Anordnung und Ausgestaltung der Fassaden und Loggien wurden im Planungsprozess hinsichtlich des Lärmschutzes optimiert. Die im Lärmschutznachweis ausgewiesenen Massnahmen sind im Bauprojekt entsprechend zu berücksichtigen. Der abschliessende Nachweis der Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- Auch die Lärmemissionen der geplanten Parkieranlagen wurden im Rahmen der weiteren Projektierung berücksichtigt. Die Tiefgarage ist als neue ortsfeste Anlage im Sinne der LSV zu beurteilen. Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die massgebenden Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm eingehalten und die Anforderungen des Vorsorgeprinzips gemäss USG berücksichtigt werden.
- Für die übrigen Lärmarten werden die entsprechenden Anforderungen im Rahmen des Baugesuchs berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Lärmemissionen von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, den Schallschutz der Gebäude nach SIA 181 sowie den Baustellenlärm. Die entsprechenden Nachweise und Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- Die Gestaltung der Aussenräume trägt zudem zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Die grosszügigen begrünten Freiräume, die naturnahe Gestaltung sowie die Anordnung und Strukturierung der Gebäude unterstützen neben den ökologischen und klimatischen Zielsetzungen auch eine angemessene akustische Qualität der Aussenräume.

Weitere Aspekte

Brandschutz	Die Erschliessung für die Feuerwehr wird gemäss den Anforderungen der Feuerwehrkoordination Schweiz ausgebildet. Die im Überbauungsplan vorgesehene Notzufahrt ist für Rettungsfahrzeuge freizuhalten. Bei der weiteren Umgebungsgestaltung wird darauf geachtet, dass Bäume und Sträucher die Zufahrt und die erforderlichen Bewegungsflächen nicht beeinträchtigen.
Schutzraumbau	Die im Projekt vorgesehene Anzahl Schutzplätze entspricht den Anforderungen der Zivilschutzgesetzgebung. Die vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung festgestellte Anordnung der Panzertüre wird im weiteren Projektverlauf angepasst.
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Bei den bestehenden Gebäuden wird vor Beginn der Abbrucharbeiten geprüft, ob gesundheitsgefährdende Stoffe, insbesondere Asbest, vorhanden sind. Erforderliche Massnahmen werden auf Grundlage eines entsprechenden Schadstoffgutachtens umgesetzt. Für die geplanten Gebäude werden die Anforderungen an sichere Zugänge und Absturzsicherungen bei Dächern und Photovoltaikanlagen sowie die Vorgaben für Aufzugsanlagen berücksichtigt. Die Tiefgarage wird entsprechend den geltenden Anforderungen an Lüftung und Schadstoffkonzentrationen ausgebildet. Auch die Anforderungen an Rampenneigungen und Garagentore werden im Rahmen der Projektierung berücksichtigt. Die abschliessenden Nachweise und Ausführungsdetails zu Brandschutz, Schutzraum sowie Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz werden im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen.

10. Mehrwertabgabe

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird gegenüber der Regelbauweise eine Mehrnutzung im Sinne von Art. 33b Abs. 2 lit. c RBG ermöglicht. Der Tatbestand für die Erhebung einer Mehrwertabgabe ist damit erfüllt.

Die Regelung des Mehrwertausgleichs erfolgt zwischen der Gemeinde Glarus Nord und dem Grundeigentümer. Die entsprechenden Grundlagen werden durch die Gemeinde festgelegt bzw. vertraglich geregelt und sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sichergestellt.

Für das vorliegende Projekt wird gemäss städtebaulichem Vertrag kein Mehrwert ausgewiesen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein neues Projekt ausgearbeitet oder das vorliegende Projekt wesentlich bzw. signifikant angepasst werden, ist die Mehrwertsituation erneut zu beurteilen und der Mehrwert gegebenenfalls neu zu berechnen.

11. Würdigung Überbauungsplan

Qualitätssichernde Belange

Die qualitätssichernden Belange wurden im Rahmen der Erarbeitung des Überbauungsplans berücksichtigt und in den Planungsinstrumenten entsprechend verankert. Die städtebauliche und architektonische Qualität wird insbesondere durch die Setzung, Ausrichtung und Volumetrie der Baukörper sowie die Vorgaben zur Fassaden-, Dach- und Architekturgestaltung sichergestellt. Die Wohnqualität wird durch einen differenzierten Wohnungsmix, die privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume sowie die gute Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr unterstützt.

Der prägende Baumbestand wird durch verbindliche Schutz- und Pflegemassnahmen erhalten und durch zusätzliche standortgerechte Bepflanzungen ergänzt. Die Sonderbauvorschriften sichern zudem eine naturnahe und klimaangepasste Umgebungsgestaltung, die Versickerung bzw. Retention des Regenwassers sowie ökologische Massnahmen wie extensive Begrünung und Vogelschutz. Im Bereich Energie werden erneuerbare Energien, Photovoltaik und ein Anschluss an das KVA-Fernwärmenetz, soweit verfügbar, verbindlich vorgegeben.

Die qualitätssichernden Belange sind damit sowohl im Überbauungsplan und den Sonderbauvorschriften als auch im richtungsweisenden Richtprojekt berücksichtigt. Das Richtprojekt dient dabei als qualitative Beurteilungshilfe für die weitere Projektierung und das Baubewilligungsverfahren.

Gesamtwürdigung

Die Erarbeitung des Überbauungsplans erfolgte in mehreren Schritten in Zusammenarbeit zwischen Jung Architektur, der Gemeinde Glarus Nord sowie der Gestaltungskommission Glarus Nord. Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde ein Konzept entwickelt, das sowohl den örtlichen Gegebenheiten als auch den gestalterischen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird.

Der vorliegende Überbauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnsiedlung mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität. Gleichzeitig werden sämtliche Bestimmungen der Umweltgesetzgebung eingehalten.

Das Projekt wurde durch die Gestaltungskommission beurteilt und ausdrücklich gewürdigt. Die hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität wird bestätigt.

Das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus wird um die Genehmigung des Überbauungsplans «Brunnern» gebeten.