



Stellungnahme Mitwirkung vom 19.3. - 17.4.2026 zum ÜP Brunnern, Niederurnen Gestaltungskommission Glarus Nord

Sitzung der Gestaltungskommission vom 1. April 2026 im Sitzungszimmer Näfels, Büntgasse 1, 8752 Näfels

Mitglieder Gestaltungskommission:

Jürg-Andreas Riedl, jri	Präsident/Sitzungsleitung
Marc Schneider, msc	Mitglied
Martin Eicher, mei	Mitglied
Peter Vogt, pvo	Mitglied
Stefania Koller, sko	Mitglied
Alexa Bodammer, abo	Mitglied

Vertretung Gemeinde:

Agnes Heller, hel	Bereichsleitung Bau und Umwelt
Bruno Gallati, bga	Ressortvorsteher

ÜP Brunnern, Niederurnen:

Stand: Information und Mitwirkung 19.3. - 17.4.2026

Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 350 und 1266, die Jung Generalunternehmung GmbH, möchte im Unterdorf von Niederurnen eine Wohnüberbauung mit rund 31 Miet- und Eigentumswohnungen realisieren. Die Parzellen befinden sich gemäss neuer Nutzungsplanung (NUP II) in der Dorfzone Ebene.

Das Areal Unterdorf umfasst eine Gesamtfläche von 5'073 m², grenzt im Westen an die Badstrasse und im Norden an die Brunnernstrasse.

In einer ersten Sitzung mit der Gestaltungskommission vom 5. September 2024 wurden die Volumenstudie und der Richtprojekt-Entwurf der favorisierten Variante vorgestellt und diskutiert.

In einer zweiten Sitzung mit der Gestaltungskommission vom 10. Dezember 2024 stellte das Projektteam ein überarbeitetes Konzept mit zwei Varianten vor (Wohnen im Park und Suburbanes Wohnen), welches wiederum gemeinsam diskutiert wurde.

In einer dritten Sitzung mit der Gestaltungskommission vom 9. April 2025 wurde das weiterentwickelte Richtprojekt und die Umgebungsgestaltung vorgestellt und diskutiert.

In einer vierten Sitzung mit der Gestaltungskommission vom 4. Juni 2025 stellte das Projektteam das überarbeitete Richtprojekt vor.

In einer fünften Sitzung mit der Gestaltungskommission vom 13. August 2025 wurde das weiterentwickelte Richtprojekt vorgestellt und diskutiert.

In einer sechsten Sitzung mit der Gestaltungskommission vom 2. Oktober 2025 wurde das wiederum angepasste Richtprojekt und der Überbauungsplan-Entwurf durch das Projektteam erläutert und gemeinsam diskutiert.

In einer siebten Sitzung der Gestaltungskommission vom 28. Januar 2026 wurden die gesamten überarbeiteten Unterlagen des ÜP Brunnern ohne das Projektteam diskutiert und der ÜP zuhanden des offiziellen Verfahrens freigegeben.

Mit Brief vom 04. März 2026 wurde der ÜP Brunnern mit den notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens von den Projektverfassern eingereicht.

Information und Mitwirkung

Die Gestaltungskommission beurteilt generell die Frage der Einordnung und Gestaltung sowie im Speziellen die hohe Qualität, welche für eine Abweichung von der Regelbauweise mit dem Überbauungsplan zu sichern ist.

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 zulasten der unveränderten Fläche um bis zu 10%-Punkte und die max. traufseitige Fassadenhöhe um max. 3 m erhöht werden.

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die max. traufseitige Fassadenhöhe bei allen Gebäudevolumen um 3 m erhöht (12 m statt 9 m).

Die Gestaltungskommission nimmt zum vorliegenden ÜP Brunnern (Stand Information und Mitwirkung) bezüglich der geforderten hohen Qualität wie folgt Stellung:

Allgemein

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan entsteht ein stimmiges, Ortsbaulich verträgliches Quartier hinsichtlich Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Nachhaltigkeit. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die energieeffiziente Bauweise sind sichergestellt.

Ortsbauliche Qualität

- Die geplante Überbauung fügt sich bezüglich Körnigkeit und Struktur gut in das bestehende Quartier ein und weist eine quatierveträgliche Dichte auf.
 - Im Verlauf der Projektentwicklung mit Variantenstudium zeigte sich, dass die max. «oberirdisch bebaute Fläche» von 40% gemäss Art. 9 BauR Glarus Nord nicht realisierbar ist. Das Variantenstudium hat das Richtprojekt mit einer «oberirdisch bebauten Fläche» von 26% und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 12 m als Ortsbaulich verträglich ausgewiesen. Es handelt sich um die bestgenutzte (dichteste) Variante unter Berücksichtigung einer einwandfreien Eingliederung ins Ortsbild und der Wahrung der öffentlichen Interessen.
 - Die Einschränkung der max. «oberirdisch bebauten Fläche» und die Erhöhung der max. traufseitigen Fassadenhöhe begründet sich aus Ortsbaulicher Sicht folgendermassen: die anspruchsvolle Parzellenform an zwei Strassen (Hauptstrasse, Sammelstrasse), erhaltenswerter Baumbestand, Aussenraum-Qualität und Quartierverträglichkeit der Bebauung.
- Die Setzung der drei Baukörper und die Adressierung zur Brunnernstrasse sind stimmig.
- Die kompakte Tiefgarage, welche sich überwiegend unter den oberirdischen Gebäuden befindet, ermöglicht eine nachhaltige und qualitätsvolle Begrünung.
- Das Erschliessungskonzept mit einer unterirdischen Sammelgarage schafft einen verkehrsfreien Siedlungsfreiraum.
- Die Siedlung wird unterschiedlichen Mobilitätsformen gerecht. Der Überbauungsplan sichert ein feinmaschiges, attraktives Fusswegnetz mit Anschlüssen an das übergeordnete Netz. An guter Lage (nahe der Eingänge, fahrend erreichbar) sind Kurzzeitparkplätze für Velos gesichert. Langzeitabstellplätze gemäss Norm sind im Erdgeschoss des Gebäudes B und im Untergeschoss der Gebäude A und C ausgewiesen.
- Durch die öffentliche Durchwegung des Areals für den Fussverkehr öffnet sich die neue Siedlung gegenüber dem bestehenden Quartier und wird zu einem neuen Quartierteil.
- Mit der beabsichtigten weiterführenden Fussverbindung über den Frohenweg zum Migros-Supermarkt und zur Bushaltestelle Ziegelbrückstrasse wird ein wichtiger Trittstein für eine spätere Schliessung des öffentlichen Fussnetzes gesichert.

- Das öffentliche Trottoir entlang der Brunnenstrasse und die öffentliche Entsorgungsstelle ergänzen die bestehende Erschliessung zweckmässig.

Gestalterische Qualität

- Die Fassadengliederung, der Dachabschluss mit Vordach sowie die Materialisierung mit muralen Fassaden sind gestalterisch überzeugend und ergeben eine stimmige Gesamtwirkung. Die Gestaltungsprinzipien aller Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt.
- Das Richtprojekt Architektur und das Richtprojekt Umgebung sind richtungsweisend dem Überbauungsplan hinterlegt.
- Das Richtprojekt Umgebung mit dem zu erhaltenden identitätsstiftenden Baumbestand entlang der Badstrasse und an der östlichen Parzellengrenze sowie der grossen bestehenden Linde zwischen den Gebäuden A und B ist hochwertig und vielseitig. Es ist im Situationsplan Umgebung und im Übersichtsplan Bäume dargelegt und im ÜP verbindlich gesichert.
- Die Aussenräume bieten eine ausreichende Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Siedlungsbewohnenden, insbesondere auch für Kinder.
- Die Übergänge zwischen unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden (z. B. halböffentlich - privat) sind ohne Zäune oder individuelle Sichtschutzwände gestaltet und unterstützen die gemeinschaftliche Nutzung und Gliederung der Aussenbereiche. Punktuelle Bepflanzungen, bestehend aus Gehölzen und Stauden, schaffen eine halbtransparente Intimität und vermögen es, privat von öffentlich klar zu trennen.
- Die gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche und der Bereich bei der Linde sind mit Sitzgelegenheiten und Hügelmodellierungen / Spielelementen für Kinder ausgestattet.
- Mit dem öffentlichen Fussweg östlich des Gebäudes B und der öffentlichen Fusswegverbindung von der Linde in Richtung östliche Parzellengrenze öffnet sich der neue Quartierteil und schafft für alle Quartierbewohnenden ein attraktives Fusswegnetz, welches das Wohnquartier belebt und soziale Kontakte ermöglicht.
- Die Empfehlungen zur Anpassung der Lärmschutzbestimmungen in Art. 29 der Sonderbauvorschriften (SBV) gemäss der zweiten formellen Stellungnahme von Marco Fischli, Abteilungsleiter Raum- und Verkehrsplanung Gemeinde Glarus Nord, vom 29. Januar 2026 sind nicht berücksichtigt worden. Die Gestaltungskommission hält nachdrücklich fest, dass die geplante Lärmschutzwand entlang der Badstrasse gestalterisch nicht erwünscht ist und der Lärmschutz am Zielort zu lösen ist (siehe auch 7. Stellungnahme der Geko vom 28. Januar 2026). Am 1. April 2026 ist zudem die revidierte Lärmschutz-Verordnung (LSV) in Kraft getreten. Sie erleichtert das Bauen an lärm-belasteten Standorten wesentlich.

Ökologische Qualität / Energie

- Die grosse Linde und der Baumbestand entlang der Badstrasse sowie an der östlichen Parzellengrenze werden geschützt und erhalten (insgesamt 17 Bäume). Sie leisten einen wertvollen Beitrag zur Identität der neuen Überbauung und weisen einen hohen ökologischen Wert auf.
- Ein Baumschutzkonzept ist als orientierender Bestandteil des ÜP erstellt worden. Die Gestaltungskommission empfiehlt baumschützerische Begleitung durch einen Baumpfleger vor, während und nach der Realisierung der Überbauung.
- Die Begrünung der Aussenräume erfolgt parkartig mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen, Sträuchern und Bäumen. Es werden 19 Laubbäume neu angepflanzt.
- Die Wiesen werden als ökologisch hochwertige Mager-Blumenwiesen mit standorttypischer Vegetationsgesellschaft angelegt.
- Die Aussenraumflächen werden, mit Ausnahme des öffentlichen Trottoirs sowie der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, mit sickerfähigen Belägen gestaltet.

- Der Energiestandard wird in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einem erneuerbaren Heizsystem (Anschluss an das KVA-Fernwärmenetz oder Nutzung von Grundwasserwärme).
- Auf den Flachdächern der Hauptbauten sind zudem Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Gestaltungskommission Glarus Nord
05.05.2026

Jürg Riedl
Präsident



Geht an:

- Jung Architektur GmbH, Herr Daniel Jung, Korki 1, 8752 Näfels
- Gemeinde Glarus Nord, Bereich Bau und Umwelt, Schulstrasse 2, 8867 Niederurnen