



Protokollauszug des Gemeindeparlamentes

30. Sitzung vom 20. März 2014, Geschäft Nr. 3

3. Genehmigung Überbauungsplan Wohnpark Schöneegg, Näfels

(Antrag Gemeinderat 28.01.2014 inkl. Beilagen; Bericht BRVK 25.02.2014)

Das Gebiet Schöneegg mit einer Gesamtfläche von rund 2.8 ha liegt im Ortsteil Näfels, unmittelbar beim nördlichen Ortseingang und in der Nähe der Zubringerstrasse zur Autobahn A3 Zürich – Chur. Für das ganze Gebiet besteht eine Überbauungsplanpflicht. Um die Ausgangslage aus raumplanerischer Sicht grundlegend zu klären, wurde durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG ein Masterplan "Gebietsentwicklung Schöneegg Näfels" erarbeitet. Im Weiteren wird auf die zugestellten Unterlagen verwiesen.

Für die Beratung dieses Geschäftes ist folgender Ablauf vorgesehen:

- Eintretensdebatte
- Detailberatung
- Schlussabstimmung

Das Wort zum Vorgehen wird nicht verlangt.

Eintretensdebatte

Ann-Kristin Peterson, Präsidentin BRVK, Niederurnen, Grüne

Dieses Geschäft wurde von der BRVK ebenfalls am 6. Februar 2014 beraten, Eintreten war dabei unbestritten. Für das Gebiet Schöneegg gibt es über die Gesamtfläche von 2.8 ha einen sogenannten Masterplan. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Überbauungsplan betreffen nur einen Teil davon, die nördliche Hälfte auf der Parz. Nr. 815 zwischen der Kantonsstrasse Unterdorf, Mühlebach und Autschachen in Näfels. Auf ca. 11'000 m² sollen 6 Mehrfamilienhäuser und 1 Wohn- und Gewerbehäuser mit insgesamt bis zu 61 Wohnungen und 6 Gewerbetellen entstehen. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2b und ein kleiner Teil davon in der Wohn- und Gewerbezone WG. Die Ausnutzungsziffer wird von 0.45 auf 0.80 erhöht, bzw. von 0.80 auf 1.20 für Wohn- und Gewerbezone. Mit diesem verdichteten Bauen darf die Gebäudehöhen zwischen ca. 12 und 15 m betragen. Auf Seite 3 der Sonderbauvorschriften ist ersichtlich, dass jeweils zwischen 3 und 4 Vollgeschosse plus je 1 Attikageschoss geplant sind. Das Gewerbe- und Wohnhaus im Baubereich D gegen die Kantonsstrasse nimmt sehr viel Lärm der Kantonsstrasse auf. Der Lärmschutznachweis zeigt einige Massnahmen auf, wie die Gewerbe- und Wohnräume vor überschrittenen Grenzwerten geschützt werden müssen. U.a. betrifft dies eine dickere Gebäudehülle und Belüftungssysteme für die Gewerberäume.

Die BRVK hat das Modell der Überbauung besichtigt. Aufgrund der Gesamtübersicht mit den angrenzenden Wohnhäusern hat die Mehrheit der Kommission beschlossen, beim Haus A2 eine Reduktion um ein Vollgeschoss zu beantragen. Die Kommissionspräsidentin wird in der Detailberatung näher auf diesen Antrag eingehen.

Für alle Bauten sind Flachdächer vorgesehen, alle die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Die Gebäudehüllen sind mindestens im Minergie-Standard auszuführen. Für die Wärmeversorgung werden die Möglichkeiten Grundwasser und Fernwärme vom Alters- und Pflegeheim Letz geprüft. Es sollen umweltfreundliche Heizsysteme installiert werden. Das Gebiet Schöneegg liegt in der blauen Gefahrenzone, das heisst, es besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Als Hochwasserschutzmassnahme ist für jeden Baukörper eine Kote von mindestens 434 m festgelegt worden. Für den Mühlebach wird ein Freiraum von 10 m zur Hauptbaute gewährleistet und der Uferbereich wird für alle zugänglich sein. Zusätzlich ist eine Brücke zum Alterswohnheim geplant. Bei maximaler Ausnutzung können ca. 90 unterirdische Parkplätze für Bewohner und ca. 9 Parkplätze für Besucher nach VSS Norm 640 281 erstellt werden.

Die Zufahrt erfolgt über die Unterdorfstrasse und die Ausschachenstrasse. Das Wohngebiet selbst wird autofrei sein, mit Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen. Für die Begrünung sind einheimische Sträucher und Bäume vorgesehen. Eine Etappierung ist möglich, in diesem Fall muss die Infrastruktur mit den Wohnbauten A-C erstellt werden. Aufgrund des Lärmschutzes muss das Gebäude D vor den Bauten B und C erstellt werden.

Das Wort wird nicht weiter verlangt. Die Vorsitzende stellt Eintreten fest.

Detailberatung

Ann-Kristin Peterson, Präsidentin BRVK, Niederurnen, Grüne

Weist darauf hin, dass in den Sonderbauvorschriften auf Seite 3 unter 4.1.1 die Baubereiche nicht klar definiert sind, es ist nicht klar ersichtlich, ob diese inklusive oder exklusive Attikageschoss gelten. Es wurde vereinbart, dass für die Unterlagen zuhanden der Gemeindeversammlung diesbezüglich eine Anpassung vorgenommen wird (z.B. 3 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss).

Fridolin Dürst, Obstalden, FDP

Als Mitglied der vorberatenden Kommission und im Namen der FDP/BDP beantragt er eine unveränderte Zustimmung zum vorliegenden Überbauungsplan.

Eine Mehrheit der BRVK hat beschlossen, unter Punkt 4 in den Sonderbauvorschriften ein Vollgeschoss beim Haus A2 zu streichen. Fridolin Dürst ist jedoch der Meinung, dass die Beziehung zu den Nachbargrundstücken im Überbauungsplan gebührend berücksichtigt wurde. Auch die kritische Begutachtung durch die Gestaltungskommission kam zum gleichen Schluss. Das Haus A2 weist mit 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss eine Gesamthöhe von 11.9 m auf.

Ein Vergleich verschiedener Bauordnungen von Glarus Nord zeigt auf, dass in der Wohnzone W2 eine maximale Giebelhöhe von 11 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7 m zugelassen sind. Mit einer Giebelhöhe von 11 m wäre ein Gebäude also nur 0.9m weniger hoch als das 3-geschossige Gebäude mit Attikageschoss A2. Ein wichtiger Grundsatz der Gemeinde Glarus Nord lautet doch, mit dem knappen Boden haushälterisch umzugehen und verdichtetes Bauen zu fördern.

Adrian Hager, Niederurnen, SVP

Beantragt im Namen der SVP-Fraktion unveränderte Zustimmung zum Überbauungsplan.

Adrian Hager unterstützt seinen Vorredner und teilt dessen Begründung. Er gibt zu bedenken, dass es sich beim obersten Geschoss des Gebäudes A2 um ein zurückversetztes Attikageschoss handelt. Hätte dieses Gebäude einen Giebel, würde sich niemand an der Höhe stören.

Christoph Zwicky, Obstalden, SP

Im Namen der Mehrheit der BRVK und der Fraktion SP/Grüne beantragt Christoph Zwicky, dem Antrag der BRVK zuzustimmen und beim Haus A2 auf das 3. Vollgeschoss zu verzichten.

Nach Raumentwicklungs- und Baugesetz hat ein Bauherr einen Bonus zugut, wenn er eine ortsbauliche und architektonisch bessere Lösung anbietet, als in der Regelbauweise vorgesehen ist und wenn ein öffentliches Interesse vorliegt. Dieses Modell wurde besichtigt und es fiel dabei sofort auf, dass dieses eine Gebäude A2 nicht ins Gesamtbild passt. Der höhere Bau an der Kantonsstrasse hingegen passt und er dient ausserdem als Lärmschutz. Die Bauordnung sieht die Regelbauweise vor, alles Zusätzliche verdient den Bonus. Bei einem Bau, welcher sich nicht befriedigend ins Bild einfügt, ist der Bonus jedoch nicht gerechtfertigt. Das Parlament muss auch eine Verantwortung gegenüber der Bevölkerung, welche angrenzend wohnt, wahrnehmen.

Ann-Kristin Peterson, Präsidentin BRVK, Niederurnen, Grüne

Beantragt, dass in den Sonderbauvorschriften und im Überbauungsplan das Haus A2 um ein Geschoss reduziert wird, d.h. neu sind es 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss.

Die Mitglieder der BRVK haben das Modell der Überbauung besichtigt. Das Gebäude A2, welches gegenüber den Einfamilienhäusern des Ausschachenquartiers liegt, wirkt sehr massig, kompakt und sehr hoch. Mit einem Geschoss weniger wäre die Ausnutzungsziffer auf dem nördlichen Teil der Schöneegg immer noch sehr gut und das Gebäude würde sich besser in die Umgebung einfügen.

Franz Landolt, Näfels, GLP

Die fast einstimmige Fraktion CVP/GLP lehnt den Antrag der BRVK ab.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Gestaltungskommission hat das Projekt geprüft und für gut befunden, der Bonus ist durch Minergie-Bauweise und weitere Massnahmen verdient. Es ist ein Gebot der Zeit, dass mit dem Boden sorgsam umgegangen wird. Sollte ein Geschoss beim Gebäude A2 gestrichen werden, würde dieser Wohnraum an einem anderen Ort gebaut, was wiederum dort mehr Boden beansprucht. Der Block mit 3 Geschossen und 1 Attikageschoss ist mit 11.9 m nicht übermässig hoch. Im gegenüberliegenden Quartier haben die Einfamilienhäuser ein Kellergeschoss über dem Boden, ein 1. und 2. Geschoss sowie oftmals einen ausgebauten Estrich. Die Gesamthöhe ist also nicht viel geringer als beim geplanten Block. Bezüglich Besonnung ist der Abstand mit 30-40 m zwischen dem Haus A2 und den angrenzenden Bauten zu gross, als dass auch nur ein einziger Sonnenstrahl verhindert würde. Die Fraktion CVP/GLP betrachtet den Antrag der BRVK als willkürlich, sie sieht keinen Sinn darin, ausgerechnet bei diesem einen Haus ein Geschoss zu streichen. Zumal dieses direkt neben der Autschachenstrasse, einer häufig befahrenen Kantonsstrasse, liegt.

Hans Leuzinger, Gemeinderat

Er bittet die Mitglieder des Parlaments, den Antrag der BRVK um Reduktion eines Geschosses beim Haus A2 abzulehnen und den Antrag des Gemeinderates zu unterstützen.

Der Überbauungsplan Schöneegg wurde mehrmals überarbeitet und von der Gestaltungskommission in mehreren Sitzungen beraten und in einer guten Form verabschiedet. Es wurde ein Masterplan erstellt, in welchem die Ausrichtung und Einordnung der Baukörper festgelegt wurden. Aus gestalterischer Sicht wäre es sehr schlecht, wenn jetzt bei einem einzelnen Haus ein Geschoss weggenommen würde.

Auch bezüglich haushälterischem Umgang mit Bauland ist eine Verdichtung sinnvoll und eine Reduktion um ein Geschoss ist nicht zu begrüssen. Die Bauherrschaft hat ein Anrecht auf eine erhöhte Ausnützung. Es ist nicht möglich, willkürlich in Überbauungspläne einzugreifen, wenn die Ausnützungsziffern, Grenz- und Strassenabstände und Gebäudehöhen eingehalten sind. Dies hätte Einsprachen von Seiten der Bauherrschaft zur Folge und würde lange juristische Verfahren nach sich ziehen. Allenfalls würde die Gemeinde sogar entschädigungspflichtig. Nicht zuletzt hat die Bauherrschaft Rücksicht auf die nördlich liegenden Einfamilienhäuser genommen, indem in diesem Bereich 3-geschossige Bauten plus Attikageschoss vorgesehen sind, während im südlichen Teil 4-geschossige Bauten plus Attikageschoss geplant sind. Im Weiteren wird Parz. Nr. 813, welche hinter dem Gebäude A2 liegt, nicht überbaut. Dadurch entsteht ein grosser Freiraum zwischen den bestehenden Einfamilienhäusern und den geplanten Mehrfamilienhäusern.

Christoph Zürrer, Mollis, SP

Persönlich unterstützt er den Antrag der BRVK.

Christoph Zürrer möchte an dieser Stelle aber auch sein grundsätzliches Unbehagen bezüglich der grossen Anzahl an Überbauungsplänen ausdrücken. Die verschiedenen Argumentationen von Fridolin Dürst, Adrian Hager und Franz Landolt kann er nicht nachvollziehen. Einerseits soll haushälterisch mit dem Boden umgegangen werden, gleichzeitig folgt eine Überbauung der anderen. Die gesetzlichen Grundlagen werden zwar eingehalten, aber Christoph Zürrer äussert seine Bedenken hinsichtlich des haushälterischen Umgangs mit dem Boden in der Zukunft. Er wird den Eindruck nicht ganz los, dass die Situation ausgenutzt wird, solange die Bauordnungen noch nicht vereinheitlicht sind. Mehrfach wurde die Gestaltungskommission erwähnt, aber offensichtlich wird nicht einmal der BRVK Einsicht in deren Unterlagen gewährt. Die Beratungsgrundlagen der Gestaltungskommission müssten zumindest der Fachkommission des Parlaments zugänglich gemacht werden, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden.

Aufgrund dieser Zweifel wird er sich bei den Abstimmungen über Überbauungspläne der Stimme enthalten.

Adrian Hager, Niederurnen, SVP

Verspürt seinerseits ein Unbehagen. Wenn es um Überbauungspläne geht, wird oftmals mit rechtlichen Folgen gedroht. Überbauungspläne werden jedoch vom Parlament genehmigt. Ist eine Anpassung nicht möglich, kann auch keine Genehmigung erfolgen, sondern lediglich eine Kenntnisnahme.

Art. 9 der Bauordnung der Gemeinde Näfels besagt, *Mit dem Überbauungsplan kann von den Vorschriften der Bauordnung abgewichen werden.* Daraus lässt sich jedoch kein genereller Anspruch ableiten. Deshalb sollte es dem Parlament oder den Stimmbürgern möglich sein, Änderungen beschliessen zu können.

Beschluss

Der Antrag der BRVK, unterstützt von der Fraktion SP/Grüne, wird dem Antrag des Gemeinderates, unterstützt von den Fraktionen SVP, FDP/BDP und CVP/GLP gegenübergestellt. Der Antrag der BRVK lautet: In den Sonderbauvorschriften Punkt 4.1.1 auf Seite 3 soll im Baubereich A das Haus A2 ein Geschoss tiefer sein, das heisst neu: 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss statt 3 Vollgeschosse plus ein 1 Attikageschoss.

Das Parlament lehnt den Antrag der BRVK mehrheitlich ab.

Schlussabstimmung

Das Parlament beschliesst mehrheitlich gemäss Antrag des Gemeinderates

1. Den Überbauungsplan "Wohnpark Schöneegg" Näfels vom 01. Juli 2013, rev. am 24. Dezember 2013, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1:500, gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zum Erlass vorzulegen.
2. Den Planungsbericht zum Überbauungsplan (Richtprojekt im Anhang) vom 01. Juli 2013, rev. am 24. Dezember 2013, den Lärmschutznachweis vom 14. Mai 2013, die Hydrologisch-Geotechnische Prognose (Sondierkonzept in der Beilage) vom 17. Mai 2013 sowie den Umgebungsplan 1:500 vom 01. Juli 2013, rev. 24. Dezember 2013, zur Kenntnis zu nehmen.

Weiter beschliesst das Parlament einstimmig gemäss Antrag des Gemeinderates und der BRVK

3. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet Schöneegg dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe zu beteiligen.
4. Davon Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über die Einsprachen entscheiden wird.

Glarus Nord, 01. April 2014

GEMEINDEPARLAMENT GLARUS NORD



Cornelia Schmid
Parlamentspräsidentin



Doris Fischli
Parlamentssekretärin

Geht an:

- BL Bau und Umwelt
- Kanzlei

Registratur-Nr.: 04.05.01