

Überbauungsplan Glärnischgarten, Glarus

Richtkonzept

Vorabzug

dat. 31.05.2023



Inhaltsverzeichnis

Standort	Übersicht Areal	03
Konzept	Schwarzplan	04
	Abstände / Freiräume	05
Planunterlagen	Parzellengrundlage	06
	Grundriss Ebene -1	07
	Grundriss Ebene 0	08
	Grundriss Ebene 1-3	09
	Grundriss Ebene 4	10
	Grundriss Ebene 5-7	11
	Grundriss Ebene 8	12
	Schnitte	13
	Nord-/Ostfassade	14
	Süd-/Westfassade	15
Umgebungskonzept	Planunterlagen	16
	Konzept / Schemas	17
Berechnungen / Beilagen	Ausnutzungsziffer	18
	Parkplätze / Veloparkplätze	19
	Grünfläche	20

Standort

Übersicht Areal

Die Parzelle ist im Zonenplan als Wohnzone mit Bestandesvolumen fixiert und wird von Wohnzonen 2 und 3 umgeben. Ein markantes Hochhaus aus den 1960er Jahren, das im neuen Konzept erhalten bleibt, liegt direkt an der vielbefahrenen Kantonsstrasse, was eine weitere Herausforderung bezüglich Lärm und Strassenraumgestaltung darstellt. Diverse baurechtliche Vorgaben und Dienstbarkeiten grenzen die Bebauungsfläche ein, erlauben der Nachbarschaft jedoch genügend Freiraum. Zufahrten auf das Grundstück und bestehende Überfahrrechte sind damit gesichert.

Eine intensive Auseinandersetzung mit der Parzelle und dem direkten Kontext brachte keine weiteren Erkenntnisse. Die Kantonsstrasse teilt nicht nur räumlich die Liegenschaften, es ist auch eine spürbare andere Entwicklung sowie unterschiedliche Bebauungsmuster erkennbar. Aus diesem Grund reagiert das Konzept nicht auf diese Setzungen der Volumina, sondern konzentriert sich auf die bergseitige Wohnsiedlung und deren Freiräume.



Konzept

Schwarzplan

Die historische Analyse mittels Fotos und Plänen sowie der Geschichte von Glarus ergab keinen strukturierten Wachstum oder lesbare städtebauliche Ordnung. Im Fokus der Parzelle Nr. 41 lag die Entwicklung der letzten 50 Jahre, die keine gestalterischen Konsequenzen ergeben hatte, und die baulichen Veränderungen fanden punktuell statt. Das Ergebnis ist eine heterogene Bebauung mit vielen unterschiedlichen Bautypologien und Volumina. Es gibt eine hohe räumliche Divergenz zwischen dem historischen Kern und der baulichen Entwicklung nordseitig von Glarus.

Es wurde anhand verschiedenster Varianten und räumlicher Konzepte nach Lösungen gesucht, die sich möglichst selbstverständlich und ruhig in den vorhandenen Kontext integrieren. Der Bezug zum Hochhaus, der Nachbarschaft und der Umgang mit der Kantonsstrasse waren wichtige Themen. «Wie kann ein Volumen entworfen werden, das die mögliche Ausnützung generiert und gleichzeitig die Nachbarschaft respektiert?» Diese Frage beschäftigte das Konzept bis zur Materialisierung.

Das Projekt umfasst die Entwicklung einer integrativen Siedlung, die sich harmonisch in den umgebenden Kontext einfügt. Basierend auf verschiedenen Studien wurde festgestellt, dass eine orthogonale Anordnung der Bauvolumen nicht zielführend ist. Aus diesem Grund wurde eine freie Figur entwickelt, die alle räumlichen Fragestellungen mit einem Fussabdruck beantworten kann. Die mäandrierende Form orientiert sich an dem Hochhaus und löst massstäbliche Körnungsfragen bei der direkten Nachbarschaft.

Das neue Gebäude ist als 3-stöckiges Gebäude gestaffelt und passt sich harmonisch der vorhandenen Bausubstanz an. Es entstehen lebendige Ansichten durch mehrseitig orientierte Wohnungsgrundrisse. Die privaten Aussenräume sind südseitig als Balkone angehängt und nordseitig gibt es Koch- und Essbereiche mit kleinen Balkone, die ein belebtes Fassadenbild schaffen. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass sie das Durchwohnen thematisieren und somit den Innenraum beleben und keine Rückseiten zur Nachbarschaft generieren. Die Haupteinschliessung der Hauszugänge erfolgt über den Innenhof.

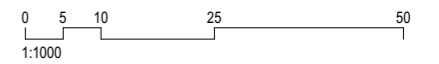
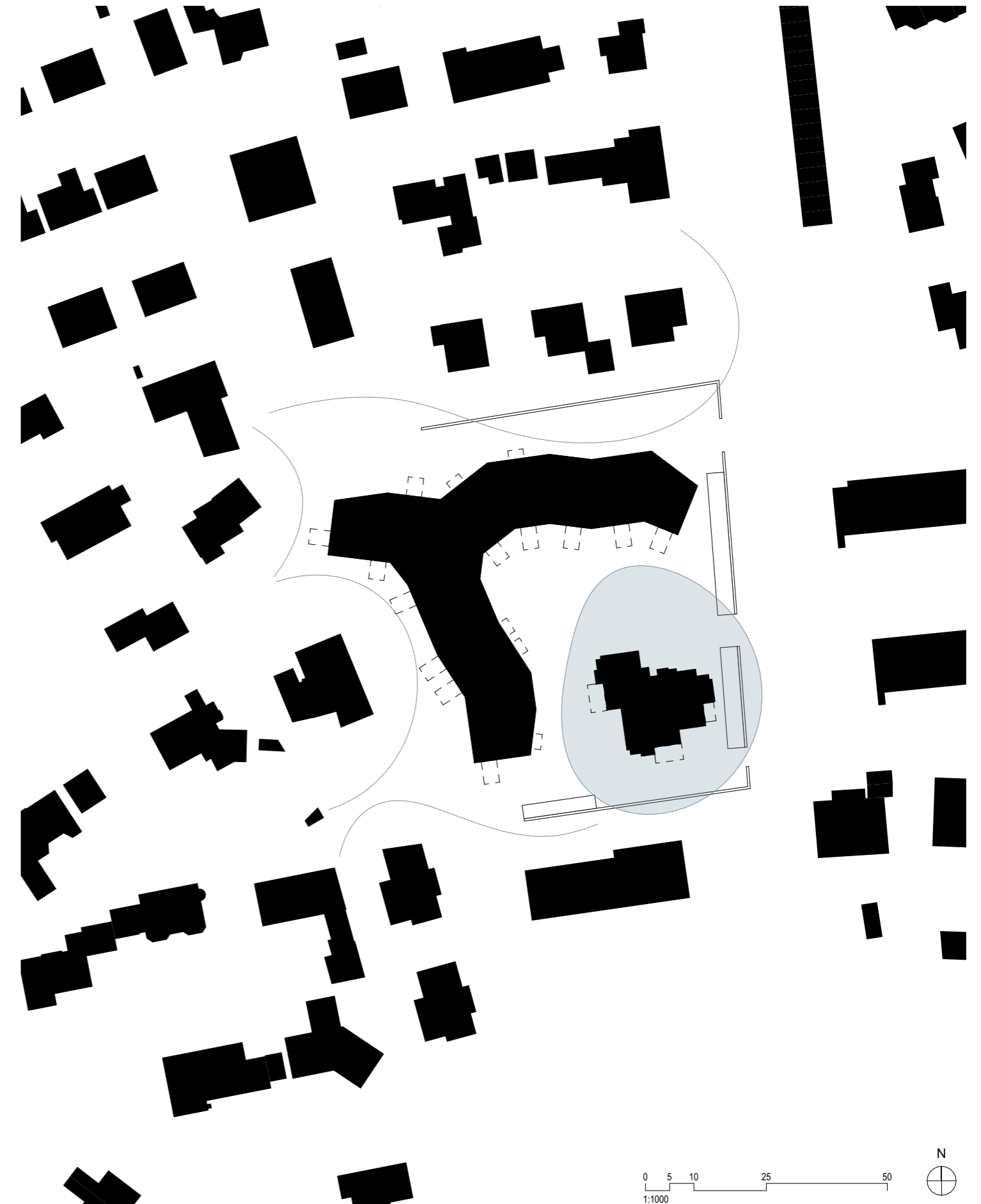
Das Gebäude nimmt sich auch im Ausdruck und in der Materialisierung zurück. Die strukturierte Holzfassade reagiert auf die natürliche Umgebung und bildet zusammen mit den hölzernen vorspringenden Balkonen eine rhythmisierte und zugleich abwechslungsreiche Fassade. Die Farbe des Holzkleides verbindet sich mit der grünen Umgebung und kann als Einheit gelesen werden.

Insgesamt schafft das Projekt eine lebendige Siedlung, die sich harmonisch in den umgebenden Kontext einfügt und einen Mehrwert zur Umgebung erzeugt.



Konzept

Abstände / Freiräume



Planunterlagen

Parzellengrundlage



- Bestehend
- Abbruch
- Neu

0 2 5 10 20
1:500 ± 0.00 = 500.75 m.ü.M

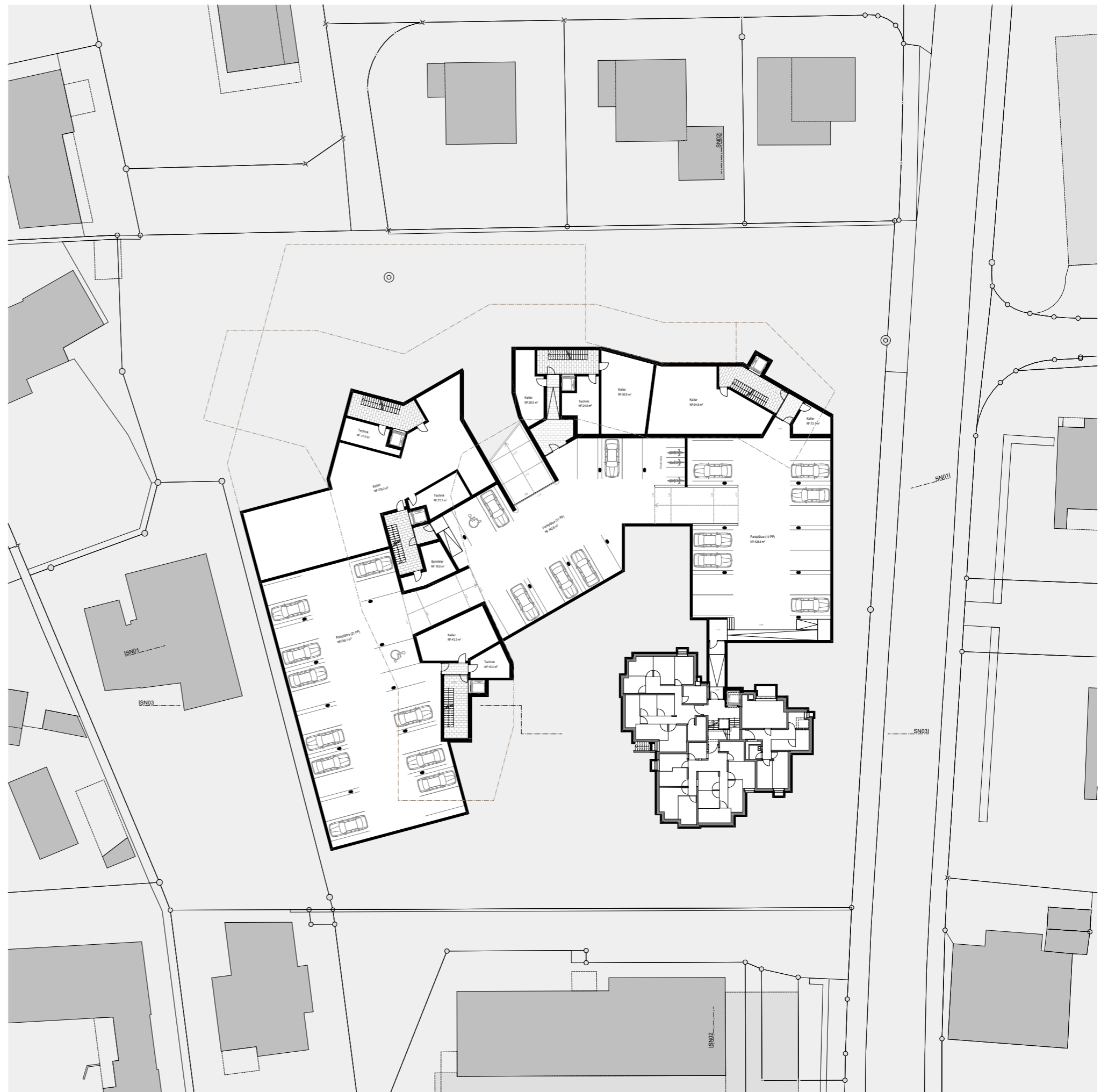


Planunterlagen

Grundriss Ebene -1

Bestehend
Neu

0 2 5 10 20
1:500 ± 0.00 = 500.75 m.ü.M



Planunterlagen

Grundriss Ebene 0



Bestehend
Neu

0 2 5 10 20
1:500 ± 0.00 = 500.75 m.ü.M



Planunterlagen

Grundriss Ebene 1 - 3



Bestehend
Neu

0 2 5 10 20
1:500 ± 0.00 = 500.75 m.ü.M



Planunterlagen

Grundriss Ebene 4



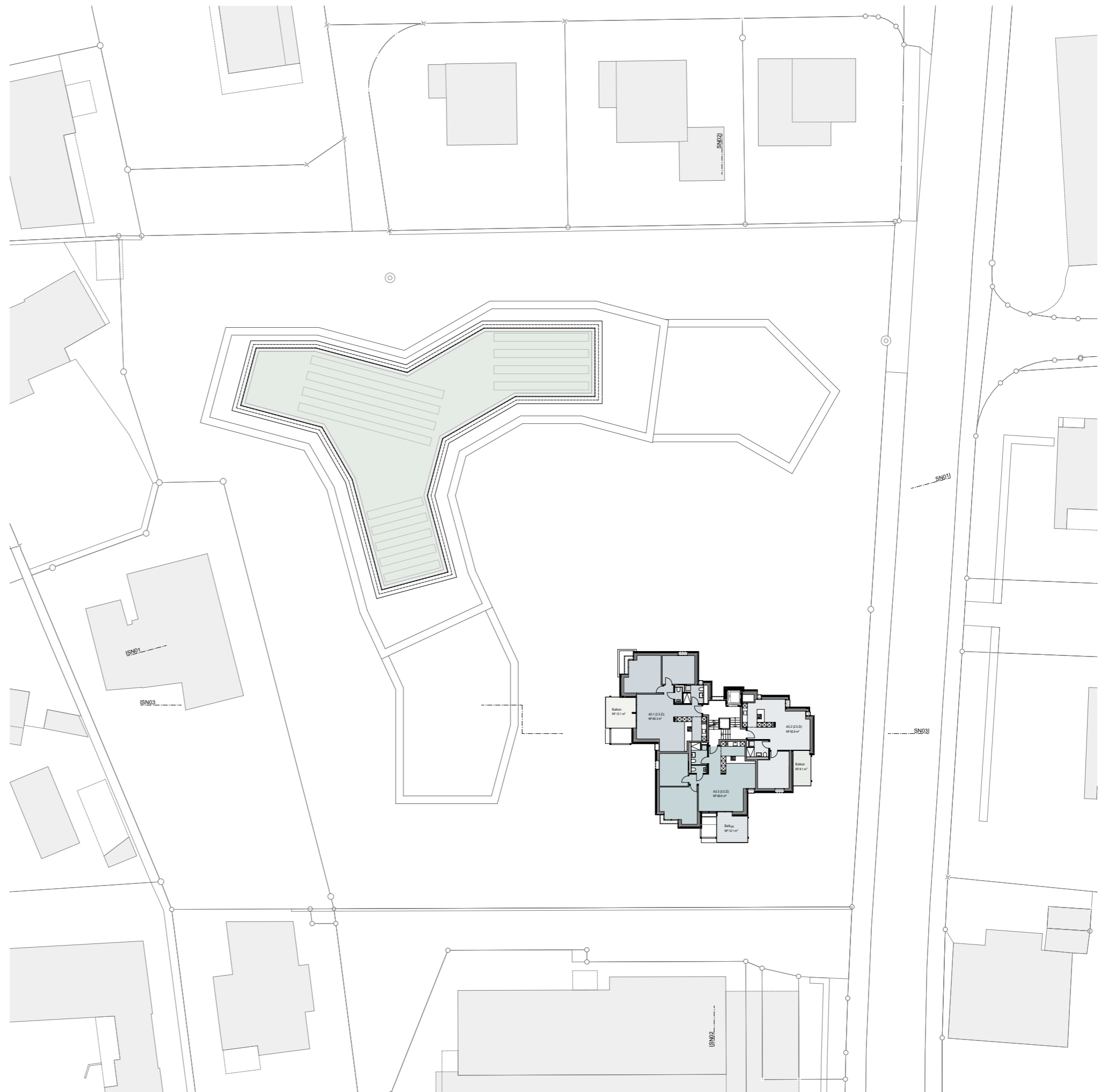
- Bestehend
- Neu

0 2 5 10 20
1:500 ± 0.00 = 500.75 m.ü.M



Planunterlagen

Grundriss Ebene 5-7



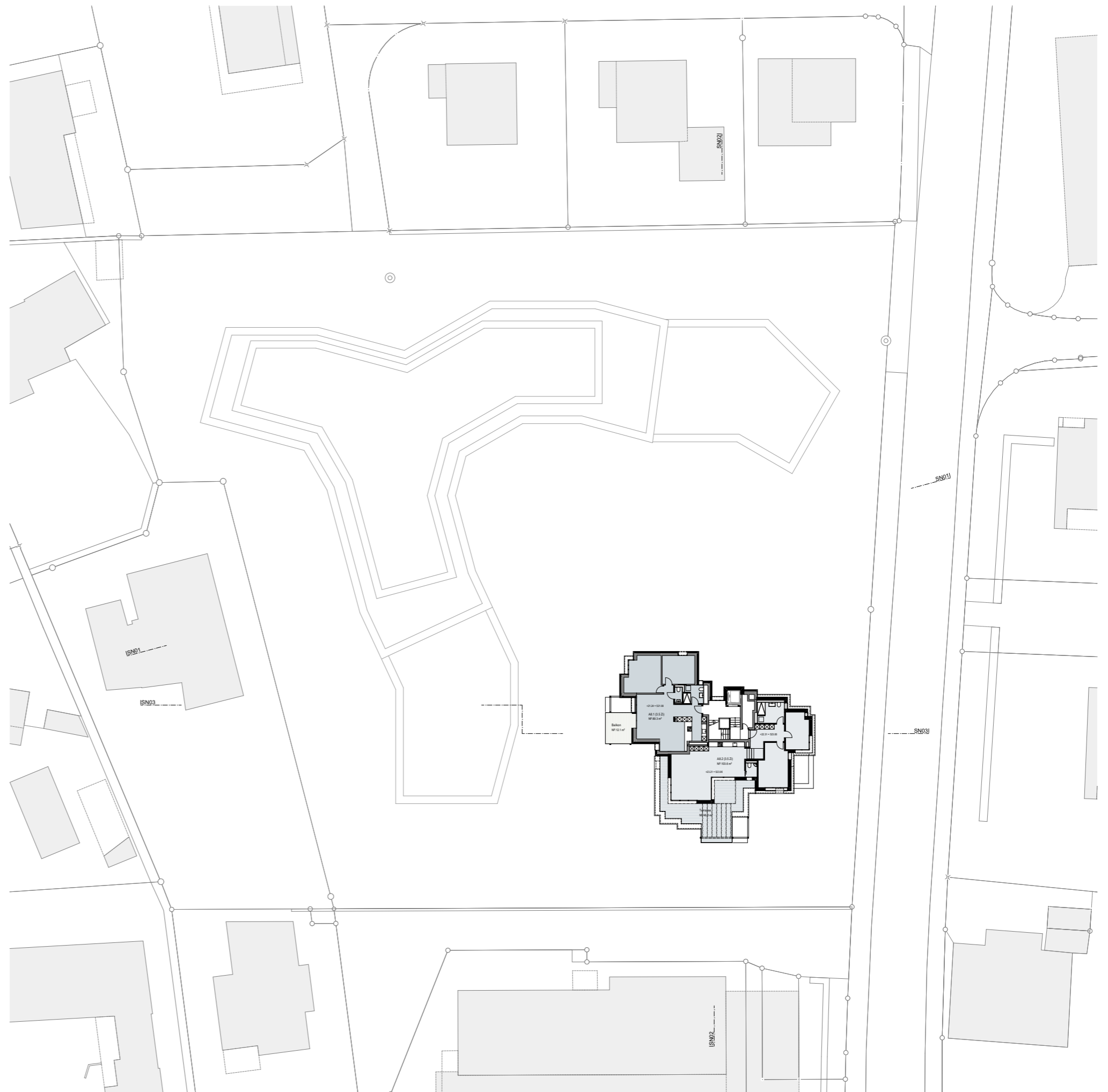
Bestehend
Neu

0 2 5 10 20
1:500 ± 0.00 = 500.75 m.ü.M



Planunterlagen

Grundriss Ebene 8



Bestehend
Neu

0 2 5 10 20
1:500 ± 0.00 = 500.75 m.ü.M.

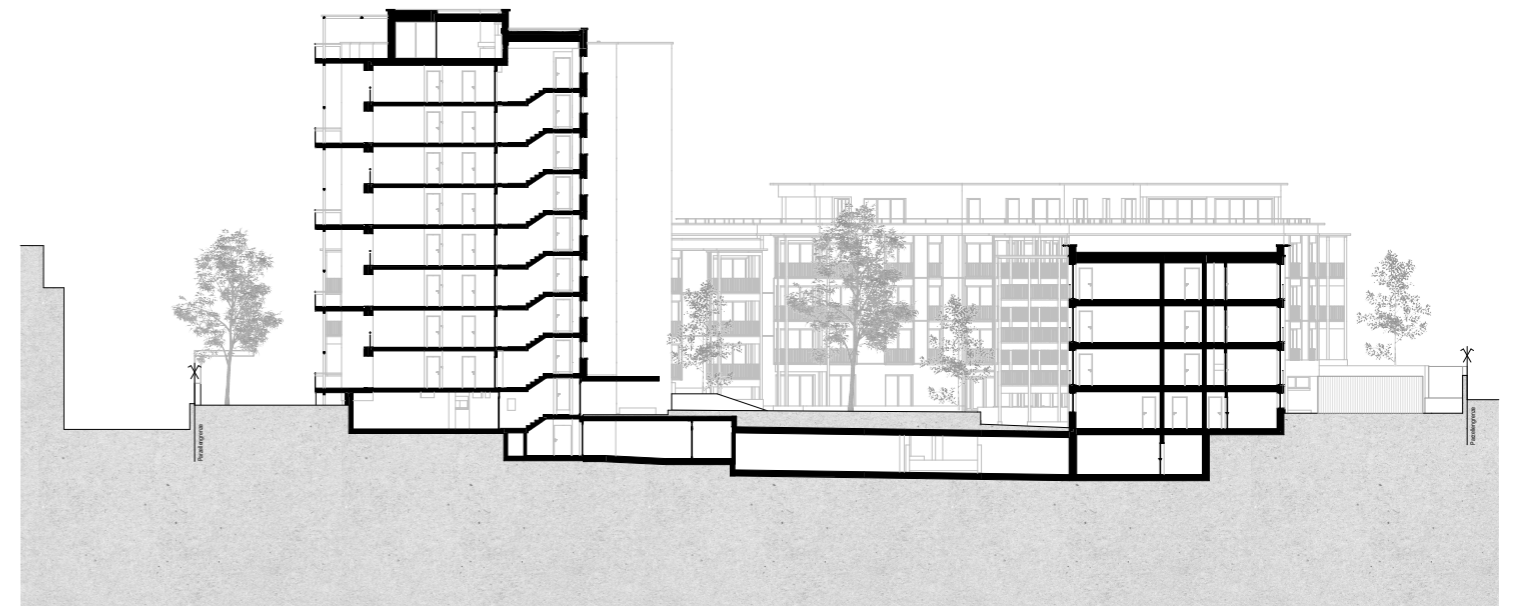


Planunterlagen

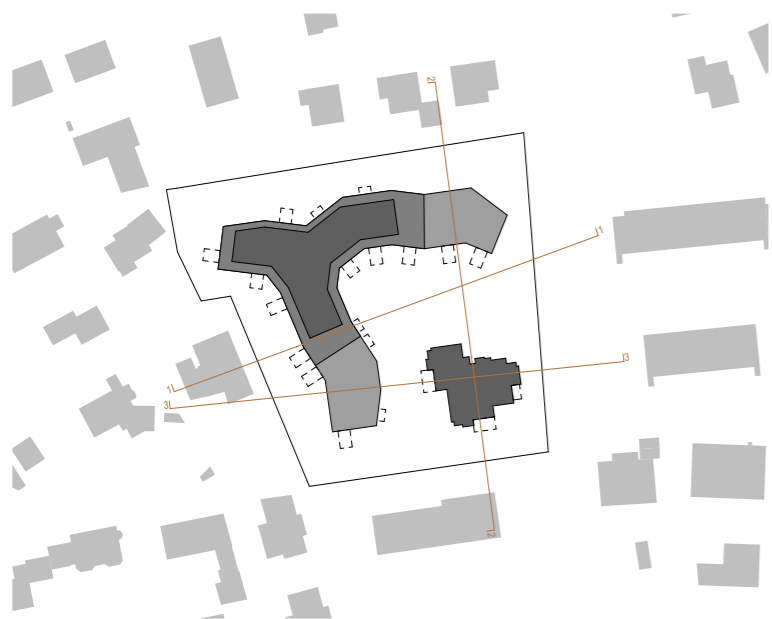
Schnitte



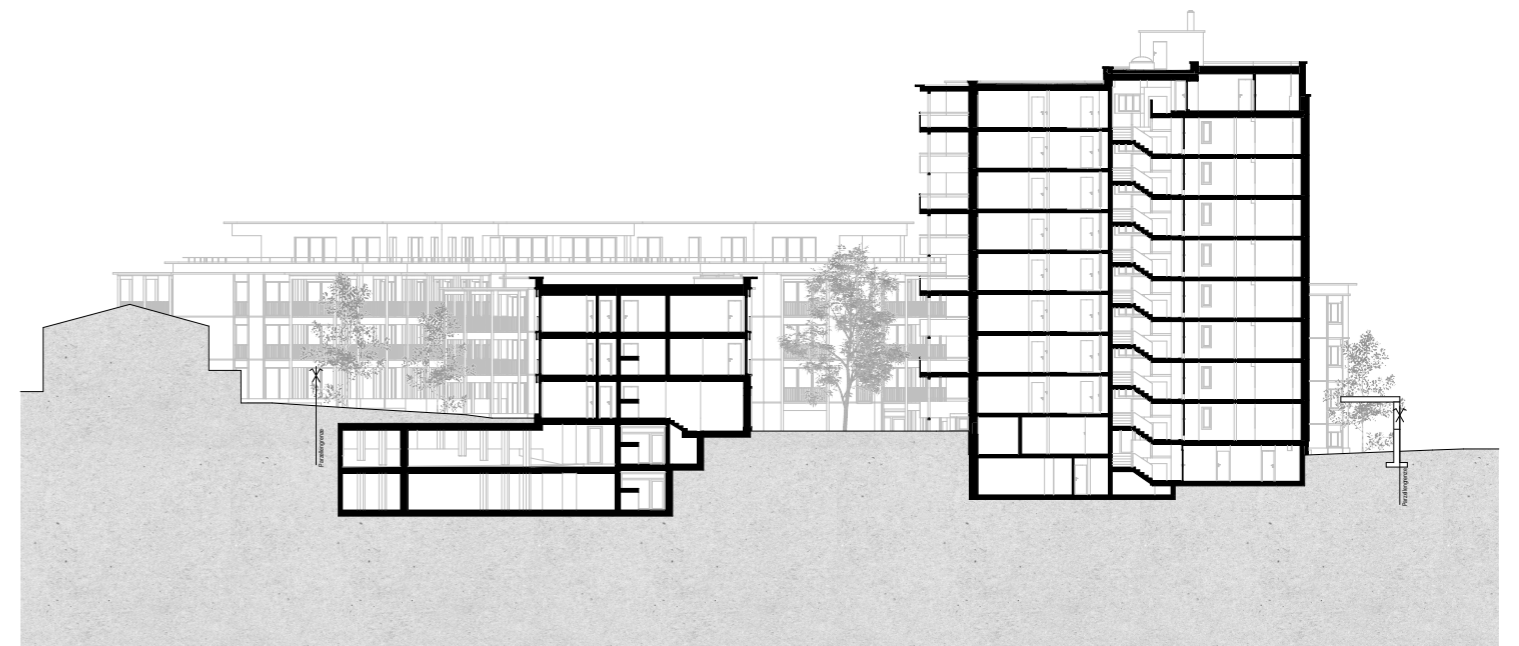
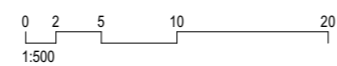
Schnitt 1



Schnitt 2



Überbauungsplan Glärnischgarten Glarus



Schnitt 3

Planunterlagen

Fassaden



Nordfassade



Ostfassade

Planunterlagen

Fassaden



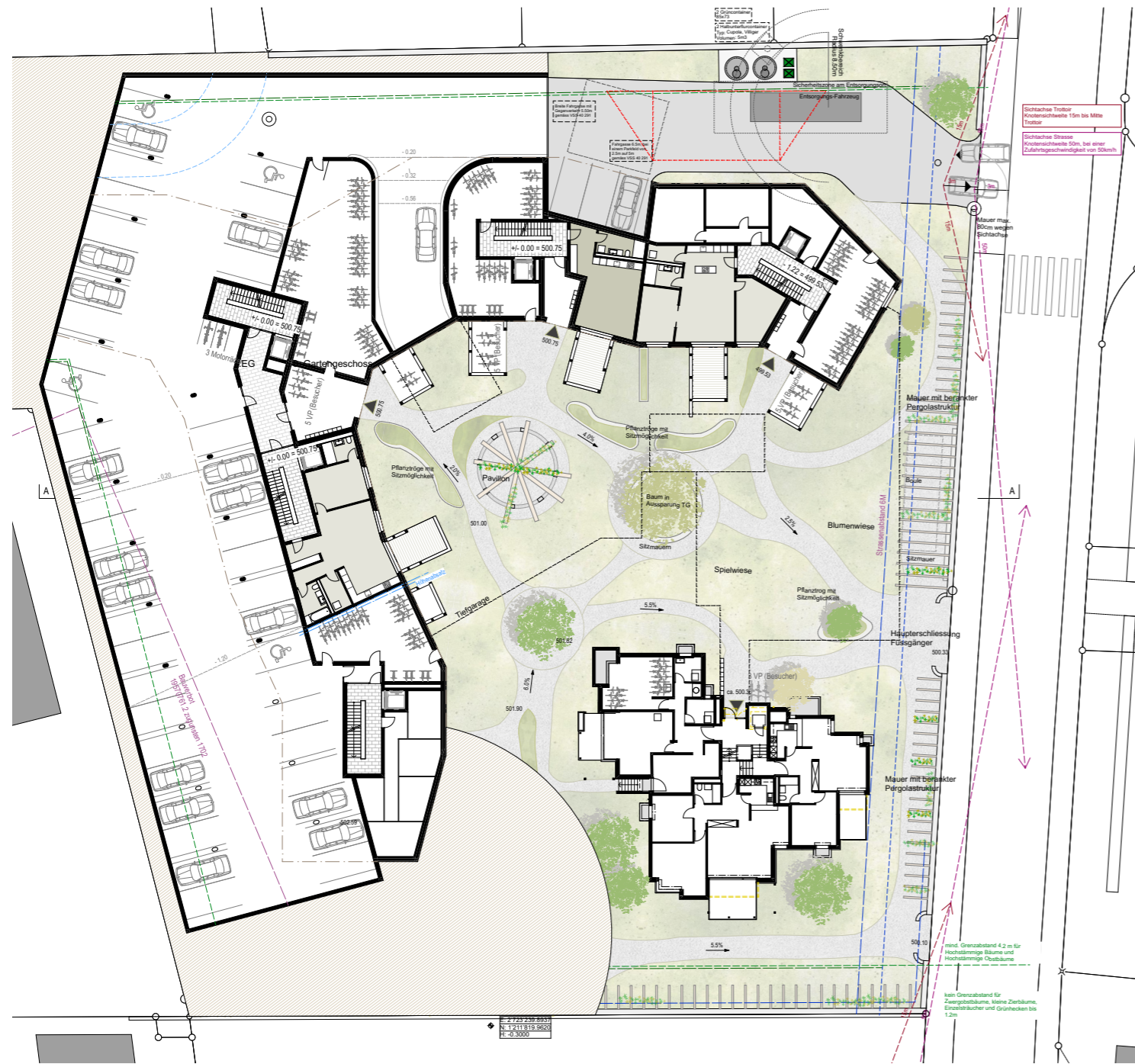
Südfassade



Westfassade

Umgebungskonzept

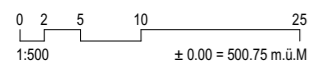
Planunterlagen



Ebene 0



Ebene 1



Schnitt

Umgebungskonzept

Konzept / Schemas

Bei der Entwicklung wurde dem Freiraum ein hoher Stellenwert eingeräumt. Der Innenhof der sich durch die Anordnung der Gebäude ergibt sorgt dafür, dass der Grünraum das Bild prägt. Vorgefundene, interessante Elemente werden mit wenigen Ergänzungen vervollständigt und bilden eine stimmige Einheit, die sich harmonisch in das umliegende Quartier einfügt.

Als Vorlage für die Gestaltung diente der ursprüngliche Villengarten, der sich vor dem Bau der Hochhäuser dort befand. Das Gebäude und der zugehörige Garten entstanden nach der Industrialisierung und zeichnete sich durch geschwungene Wege, grosse Baumvolumen und gestaltete Kleinbauten aus.

Mauern entlang der Parzellengrenzen waren charakteristisch in dieser Zeitperiode und sind entlang der nördlichen Grenze, sowie in diversen Nachbargrundstücken zu finden.

Eine neue halbhohe Mauer mit einer bewachsenen Pergolastruktur entlang der Strassengrenze ist von den ortstypischen Umgebungsmauern inspiriert und trennt das Grundstück von der stark befahrenen Kantonsstrasse. Die Hauptzugänge sind gemäss des historischen Planes gestaltet und befinden sich an ähnlichen Stellen wie damals.

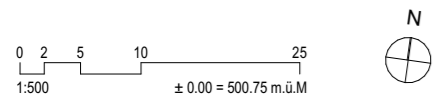
Der Innenhof ist durch zwei grossen Bäumen, sowie einen Pavillon gestaltet, welche für angenehmen Schatten und Aufenthaltsqualität sorgen. Der Pavillon und die Pergolastruktur erinnern an die ehemalige Gartengestaltung. Entsprechend des damaligen Baustils werden diese in Stahl oder allenfalls in Holz ausgeführt. Eine Aussparung in der Tiefgarage lässt die Pflanzung eines erdgebundenen Grossbaumes mitten zwischen den Gebäude zu. Innerhalb der Anlage werden standortgerechte, nach Möglichkeit, einheimische Baumarten gewählt.

Gegen Südwesten erhebt sich das Terrain mit einer sanften Böschung. Zwischen den Gebäuden erstreckt sich ein grosszügiger Spielbereich. Auf der äusseren Seite entstehen private Grünräume, welche durch Pflanzentröge und Pflanzflächen unterteilt werden.

Im gesamten Planungsgebiet beeinflussen geschwungene, mäandrierende Formensprachen den Charakter Freiraumgestaltung.



Referenzbilder Pergola

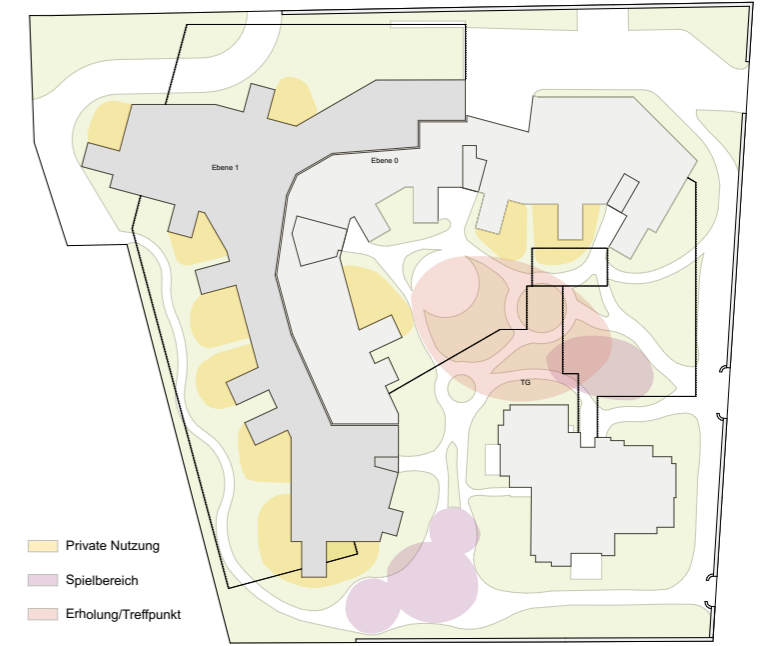


Erschliessung



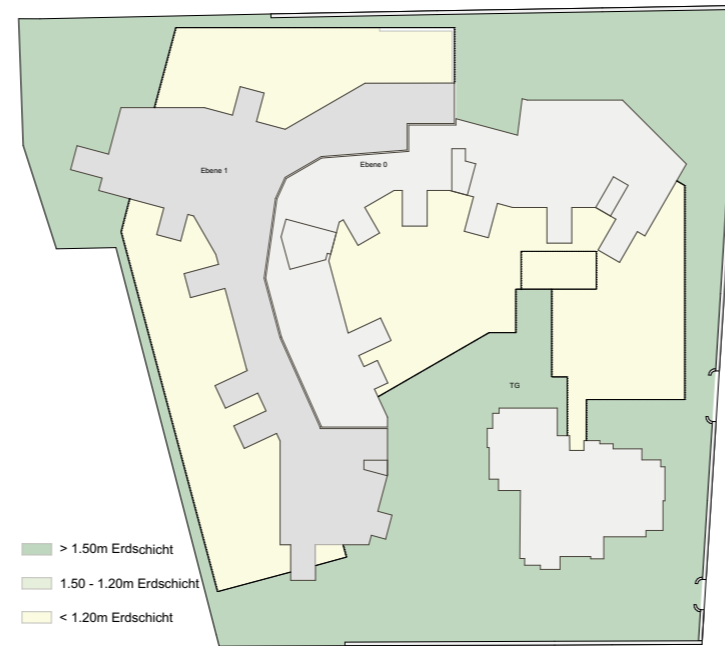
Es werden behindertengerechte Zugänge gewährleistet. Die Haupterschliessungen zur Hauptstrasse richten sich nach den historischen Eingängen. Im Allgemeinen wurde auf eine effiziente Durchwegung geachtet, um mit möglichst kurzen Wegen alle Ein- und Ausgänge zu erschliessen.

Nutzung



Die Nutzung ist aufgeteilt in private Nutzung, Erholung/Treffpunkt und Spielbereich.

Aufbauhöhen



Eine Aussparung in der Tiefgarage ermöglicht die Pflanzung eines Grossbaumes mitten im Innenhof. Pflanzentröge mit Sitzgelegenheiten werden in den Bereichen mit dünner Erdschicht verwendet.

Begrünung

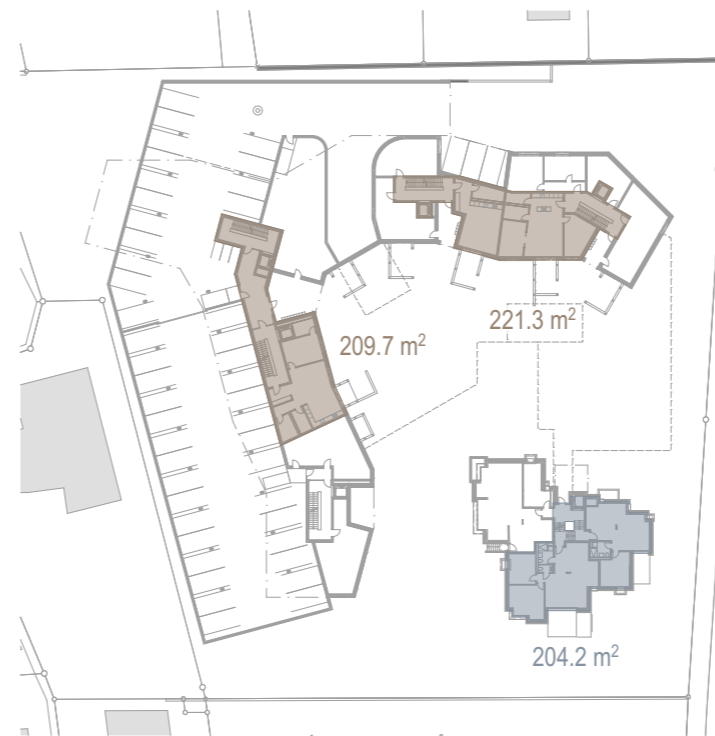


Die Bepflanzung ist von parkähnlichen Strukturen geprägt. Es werden standortgerechte Gehölze verwendet, wenn möglich auch einheimische. Der Grossteil der Begrünung ist mit einer ökologisch wertvollen Blumenwiesen ausgestattet.

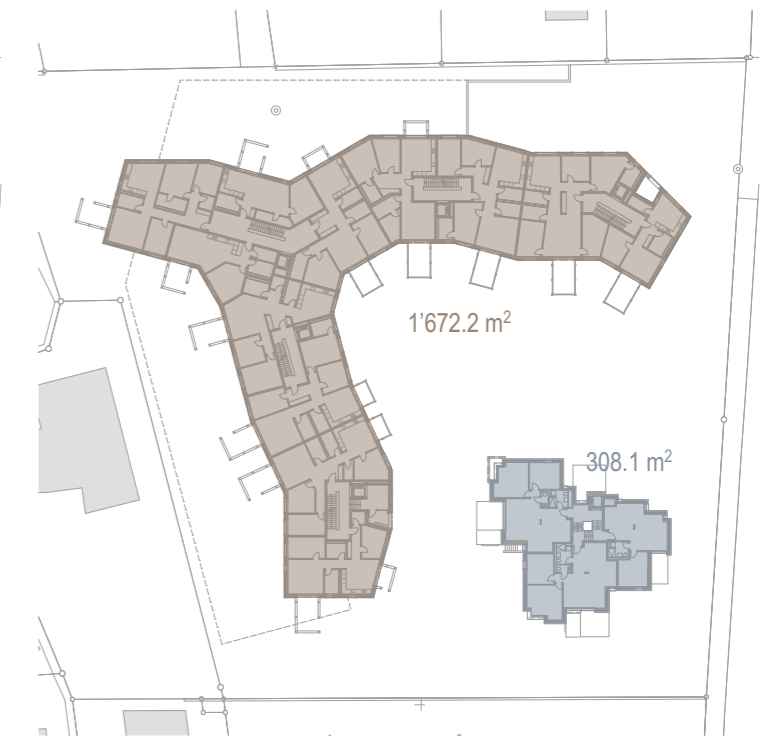
Berechnungen / Beilagen

Ausnützungsziffer

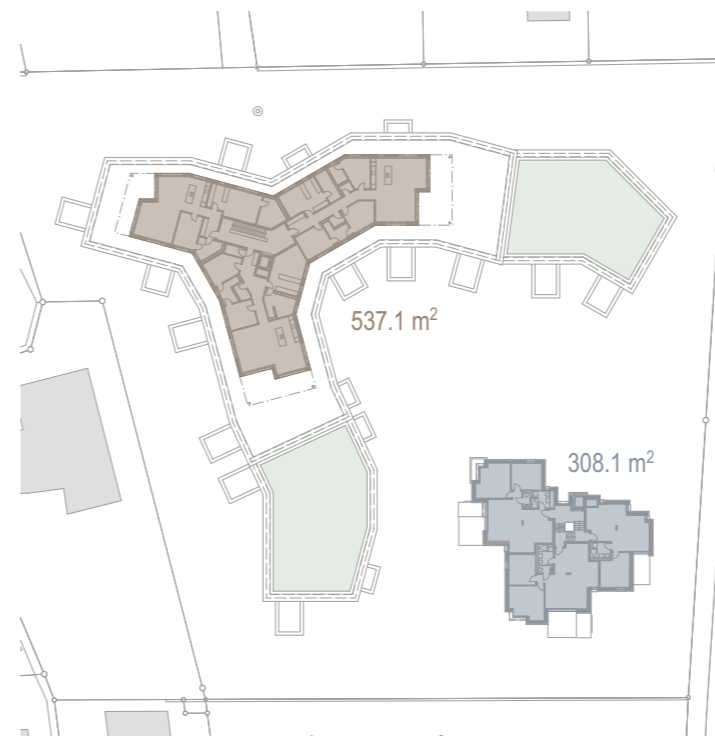
Geschoss	Neubau	Umbau	Total
Ebene -1			0.00 m ²
Ebene 0	431.00 m ²	204.20 m ²	635.20 m ²
Ebene 1	1'672.20 m ²	308.10 m ²	1'980.30 m ²
Ebene 2	1'672.20 m ²	308.10 m ²	1'980.30 m ²
Ebene 3	1'672.20 m ²	308.10 m ²	1'980.30 m ²
Ebene 4	537.10 m ²	308.10 m ²	845.20 m ²
Ebene 5		308.10 m ²	308.10 m ²
Ebene 6		308.10 m ²	308.10 m ²
Ebene 7		308.10 m ²	308.10 m ²
Ebene 8		272.40 m ²	272.40 m ²
Total Geschosse	5'984.70 m²	2'633.30 m²	
Total Parzelle			8'618.00 m²
Anrechenbare Landfläche			6'710.05 m ²
Ausnützung			1.28



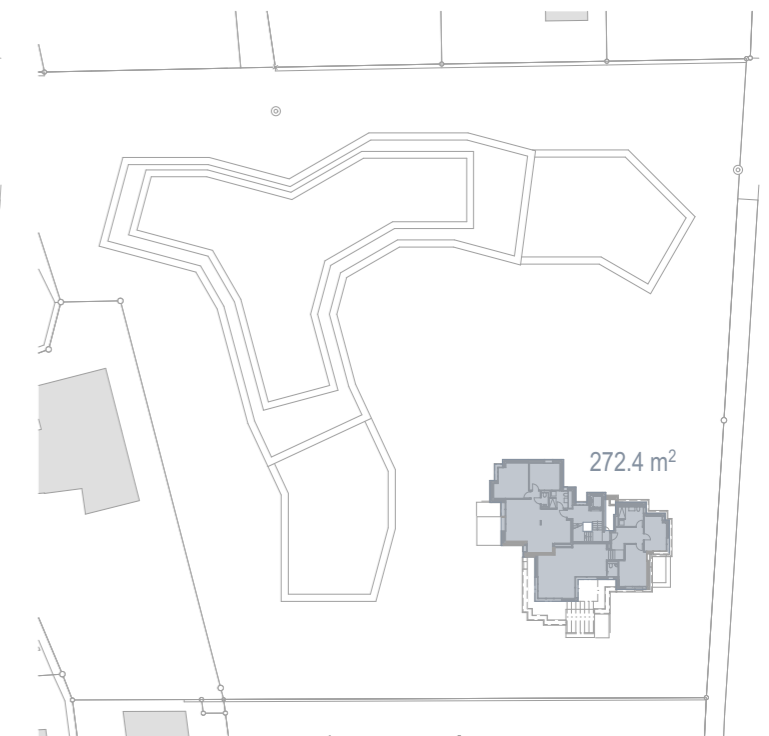
Ebene 0



Ebene 1-3



Ebene 4



Ebene 8

Berechnungen / Beilagen

Parkplätze / Veloparkplätze

Veloparkplätze

		Studio	2½	3½	4½	5½	Total	Veloparkplätze
Neubau	EG	1	1	1			2	
	1. OG		3	3	5	1	12	
	2. OG		3	3	5	1	12	
	3. OG		3	3	5	1	12	
	Attika			1	1	1	3	
WHG Neubau		1	10	11	16	4	41	
Zimmer Neubau		1	20	33	64	20	138	138
Umbau	EG		1	1			2	
	1. OG		1	2			3	
	2. OG		1	2			3	
	4. OG		1	2			3	
	5. OG		1	2			3	
	6. OG		1	2			3	
	7. OG		1	2			3	
	8. OG		1	2			3	
	DG			1			1	
	WHG Umbau		0	8	16	0	0	24
Zimmer Umbau		0	16	48	0	0	64	64
Total Zimmer		1	36	81	64	20	202	202

1 Veloparkplatz pro Zimmer (ohne halbe Zimmer) gemäss VSS-Norm 640065_2011 (inklusive Besucherparkplätze)

Anteil Kurzzeitparkplätze 61

ca. 30% Kurzzeitparkplätze und 70% Langzeitparkplätze gemäss VSS-Norm 640065_2011

Projektierte Veloabstellplätze 205

Parkplatzberechnung

Gemäss "Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen und die Bemessung von Ersatzabgaben"

Gemeinde Glarus befindet sich die Parzelle im Parkraum C.

Parkfelder-Angebot in %: Minimum 90% / Maximum 100%

Richtwerte gemäss SN 640 281:2013:

pro Bezugseinheit, bzw. je 100 m² BGF 1 Abstellplatz / zusätzlich 10% für Besucher

Benötigte PP (nach Wohneinheiten)	Anzahl WHG	Total PP Maximum	Total PP Minimum
Neubau	42	42.0 Parkplätze	37.8 Parkplätze
Umbau	24	24.0 Parkplätze	21.6 Parkplätze
Besucher	10%	6.6 Parkplätze	5.9 Parkplätze
Total WHG		72.6 Parkplätze	65.3 Parkplätze

Benötigte PP (nach BGF)	BGF (in m ²)	Total PP Maximum	Total PP Minimum
Neubau	6000	60.0 Parkplätze	54.0 Parkplätze
Umbau	2650	26.5 Parkplätze	23.9 Parkplätze
Besucher	10%	8.7 Parkplätze	7.8 Parkplätze
Total WHG		95.2 Parkplätze	85.6 Parkplätze

Anzahl IV-Parkplätze (nach Verordnung UVEK) 2.0 Parkplätze

Projektierte Parkplätze (inkl. Besucher) 92.0 Parkplätze



Berechnungen / Beilagen

Grünfläche

Benötigte Grünflächenziffer 0.35 nach Bauordnung Gemeinde Glarus Art. 16

Anrechenbare Landfläche 6'710.05 m²

Benötigte Grünfläche $6'710.05 \text{ m}^2 \times 0.35 = 2'348.50 \text{ m}^2$

Projektierte unversiegelte Flächen 2'500.00 m²

