

Beilagenbericht zum Überbauungsplan



Inhalt

Ausgangslage
Erschliessung
Situation/Umgebung/Ökologische Aufwertung
Architektur



Ausgangslage

Die Erbengemeinschaft Benjamin Landolt und Fridolin Feldmann möchten Ihr Grundstücke bauwilligen Investoren veräussern. Herr Walter Fuchs von der Fritz Noser Architekturbüro AG fand einen geeigneten Investor der bereit ist eine Gesamtfläche von rund 24'800 m² Fläche zu überbauen. Die ZIMA Immobilien hat sich breit erklärt in ein Fachmarktcenter zu investieren. Da grosse Teile dieser Parzelle der Wohnzone zugehörten, musste das Bauland zuerst in Wohn- und Gewerbezone umgezont werden. An der Frühjahrsgemeinde 2007 wurde die Umzonung erstmals an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt und abgelehnt. Darauf wurde das Projekt geändert. So wurde nach einjähriger Überzeugungsarbeit der Initiatoren der Umzonung an der Gemeindeversammlung vom 28. März 2008 zugestimmt. Die Umzonung wurde am 03. Juli 2008 vom Regierungsrat angenommen und ist somit rechtsgültig. Seit Anfang dieses Projektes wurden die Anwohner stets über den aktuellen Projektstand informiert.

Erschliessung

Der Fachmarkt ist für den motorisierten Individualverkehr optimal zu erreichen. Die Erschliessung erfolgt über die Hauptstrasse (Mühle). Der Kanton Glarus plante eigens dafür einen Kreis der künftig auch das Gebiet „Feld“ erschliessen soll. Träger dieses Kreises sind die Investoren des Fachmarktcenters, die Gemeinde Näfels, sowie allfällige Bauherren des Gebietes „Feld“.

Auch mit den öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) kann man in Zukunft im Fachmarktcenter einkaufen. Es ist eine Bushaltestelle geplant, so daß Besucher aus dem Dorf, den umliegenden Gemeinden und vom nahen Bahnhof in kürze den Fachmarkt erreichen können. Fussgänger und Fahrradfahrer erreichen den Fachmarkt ebenfalls sicher und problemlos.

Tag



Nacht



Situation/Umgebung/Ökologische Aufwertung

Der lange Baukörper des Fachmarktcenters orientiert sich parallel zur Hauptstrasse. Vor dem Bauvolumen sind die Parkfelder angeordnet. Die Parkplätze sind so angelegt, dass die motorisierten Besucher direkt vor dem gewünschten Geschäft parkieren können. Die grosszügig abgemessenen Verkehrsflächen ermöglichen ein gutes und überschaubares manövrieren der Fahrzeuge, so daß die Sicherheit der Besucher gewahrt ist. Gleich südlich des Kreisels sind die Parkplätze für die Arbeiter, sowie die erste Laderampe angeordnet. Eine weitere Laderampe befindet sich im nördlichen Teil des Planungsgebietes. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den neu geplanten Kreisel, dadurch konzentriert sich der Mehrverkehr ausschliesslich auf diesen Punkt. Zwischen dem Fachmarkt und den Parkierungsflächen erstreckt sich eine gedeckte Fussgängerzone über die gesamte Länge des Fachmarktes. Einerseits haben die Geschäfte in dieser Zone die Möglichkeit Ihre Produkte in Schaufenstern zu platzieren, andererseits kann der Besucher, geschützt vor Witterung und Verkehr, entlang des Fachmarktcenters flanieren.

Nordwestlich des Fachmarktes verläuft der Mülibach. Der Mülibach bildet mit seiner Ufervegetation den Abschluss zu dem bestehenden Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern. Die bestehenden Häuser entlang des Mülibaches sind alle leicht erhöht. Der Geplante Neubau mit einer Gebäudehöhe von 5.40 Metern wirkt daher, trotz seiner Länge nicht so mächtig. Mit den Anwohnern wurden bereits einige Gespräche geführt. Die Anwohner haben sich vor allem zum zukünftigen Schallschutz, der durch das Gebäude entsteht, sehr positiv geäussert. Ebenfalls wurde eine Vorstudie zur ökologischen Aufwertung des Mülibaches ausgearbeitet. Die seitlichen Abschlüsse des Mülibaches werden mit Flachuferzonen aufgeweitet. Zusätzlich wird an bestimmten Stellen der Bach verbreitert, so daß kleine Inseln in der Mitte des Baches entstehen.

Südwestlich der Parzelle befindet sich das Grundstück 1. Dieses Grundstück bietet für zwei Einfamilienhäuser Platz, so wird künftig das bereits bestehende Siedlungsgebiet weitergeführt.

Nördlich des Fachmarktcenters wurde das Grundstück 3 ausgeschieden. Auf diesem Grundstück möchte die Garage Koller ihren Betrieb erweitern. Es entsteht ein Bauvolumen in dem die Garage Koller Ihre Autos zur Schau stellt.

Architektur

Der Baukörper zeichnet sich in erster Linie durch seine Länge aus. Jeweils im südlichen Anfang und im nördlichen Ende wird der Baukörper durch markante Rücksprünge gezeichnet. In diesen Einschnitten sind jeweils die Laderampen untergebracht. Die Hauptfassade welche sich gegen die Hauptstrasse ausrichtet wird grösstenteils verglast. Dort befinden sich auch die Schaufenster und die Geschäftseingänge. Über der gesamten Hauptfassade ragt ein Baukörper, der als Vordach und Werbeträger dient. Dieser verläuft mäandrierend der verglasten Hauptfassade entlang, so daß sich die Werbeplakate dem Betrachter hin zuwenden. Das fliegende Vordach wird mit einem Textilgewebe umhüllt, welches dem Vordach seine Leichtigkeit verleiht.

Die nördliche Fassade passt sich mit Rücksprünge dem Bachverlauf des Mülibaches an. Die gesamte Nordfassade weist keine Öffnungen auf, so daß die Anwohner mit keinerlei Emissionen belästigt werden. Die geschlossenen Fassadenflächen werden mit einer Metallfassade ausgeführt.