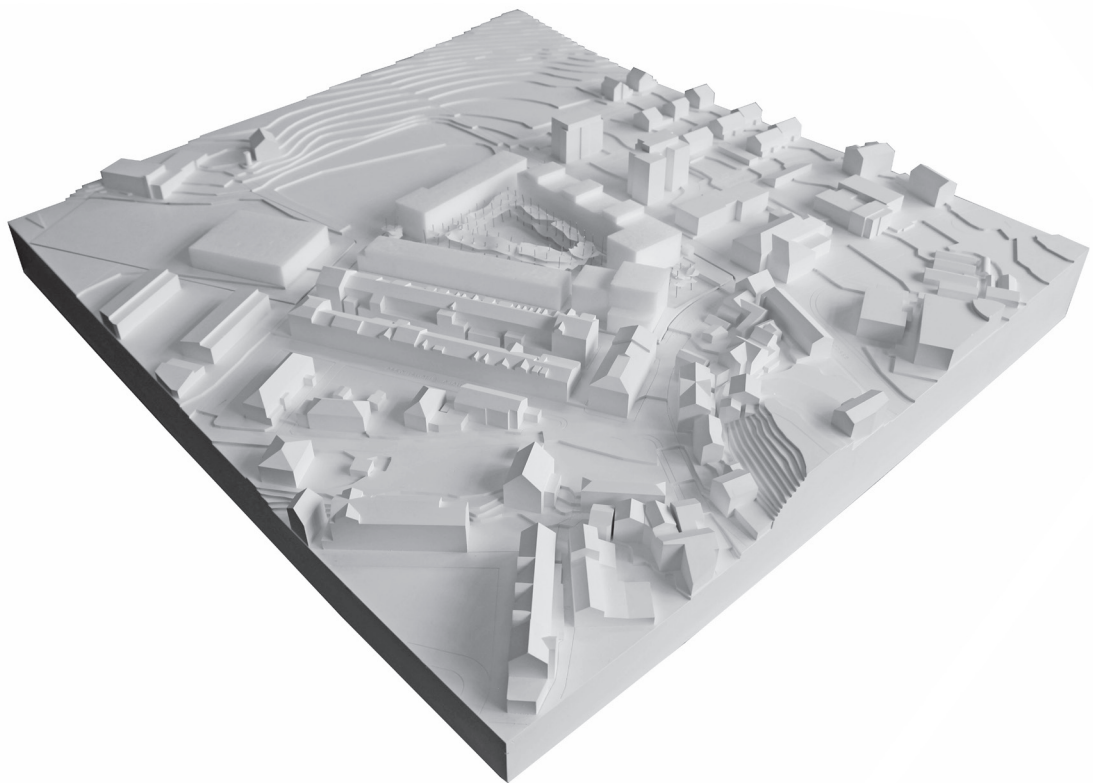


Gemeinde Glarus
AREAL ALTE KASERNE | RICHTKONZEPT
18. Dezember 2018



Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten
mavo Landschaften

Inhalt

01	Einleitung	5
	Ausgangslage und Aufgabe	5
02	Richtkonzept	7
	Ergänzung des Stadtkörpers	7
	Neuer Stadtraum - der Schützenplatz	7
	Gemeinsamer Quartierhof - die Schützenwiese	7
	Gleichberechtigte Wohnqualität	7
	Unabhängige Modularität	9
	Differenzierung der Parkplätze	9
03	Volumetrie und Freiraum	11
	Volumetrie und Gliederung am Schützenplatz	11
	Gebäude und Vorgarten an der Glärnischstrasse	11
	Einbettung in den Kontext an der Kasernenstrasse	11
	Neue Nachbarschaft an der oberen Erlenstrasse	11
04	Gestaltungsgrundsätze	17
05	Detailbetrachtungen	25
	Entwicklungsschritte	25
	Geschossfläche und Ausnützung	25
	Grünflächenziffer	25
	Erschliessung, Parkplätze und Entsorgung	29



AREAL ALTE KASERNE
Situation 1.2'000

01 Einleitung

Ausgangslage und Aufgabe

Die Gemeinde Glarus hat im Sommer 2016 einen Studienauftrag durchgeführt um das Entwicklungspotenzial des Areals Alte Kaserne am südwestlichen Siedlungsrand auszuloten. Sie beabsichtigt das Areal zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Im Vordergrund stehen die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, der Bedarf nach einer öffentlichen Parkierungsanlage für rund 100 Fahrzeuge und die Absicht, gemeinschaftliche Freiräume und einen Spielplatz anzubieten, die auch über die neue Siedlung hinaus Mehrwerte schaffen. In das Konzept zu integrieren waren ausserdem der Zugang zum bestehenden Schutzbau und eine Hochwasserentlastungsleitung die das Areal quert.

Im Rahmen der Bebauungs- und Erschliessungsstudien ging es darum ortsbauliche Mehrwerte zu schaffen und eine angemessene Nutzungsdichte zu eruieren. Ausgehend von einem langfristigen Realisierungshorizont wurde die Erstellung von ca. 25 Wohneinheiten pro Jahr über zehn Jahre als realistisch angesehen. Das Angebot sollte unterschiedliche Zielgruppen und verschiedene Anleger ansprechen. Es wurde von einer geringen Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgegangen. Die bestehenden Anlagen sind in einem schlechten Zustand und nicht geschützt. Gebäude und Freiraumbereiche standen somit für eine Neubebauung zur Disposition.

Im Anschluss an den Studienauftrag galt es den Vorschlag von Oester Pfenninger Architekten und mavo Landschaften in Absprache mit der Gemeinde in ein Richtkonzept überzuführen. Das Konzept wurde in mehreren Überarbeitungsschritten überprüft und präzisiert und bildet die Basis für die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze die in diesem Bericht zusammengefasst sind.



ERDGESCHOSS UND FREIRAUM
Grundriss 1:1'000

02 Richtkonzept

Ergänzung des Stadtkörpers

Die für das Richtkonzept vorgeschlagene Volumetrie orientiert sich an der benachbarten Baustruktur und führt zu einer sinnvollen und angemessenen Dichte. Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich über die Schützenhausstrasse und den nördlichen Teil der Erlen- und Kasernenstrasse. Das Areal bleibt daher grösstenteils, der Quartierhof vollständig verkehrsfrei.

Neuer Stadtraum - der Schützenplatz

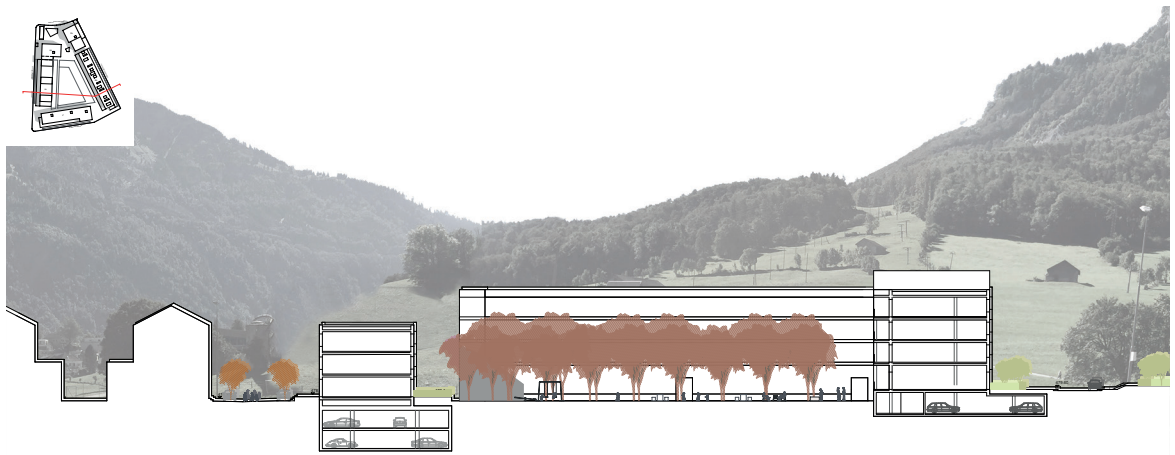
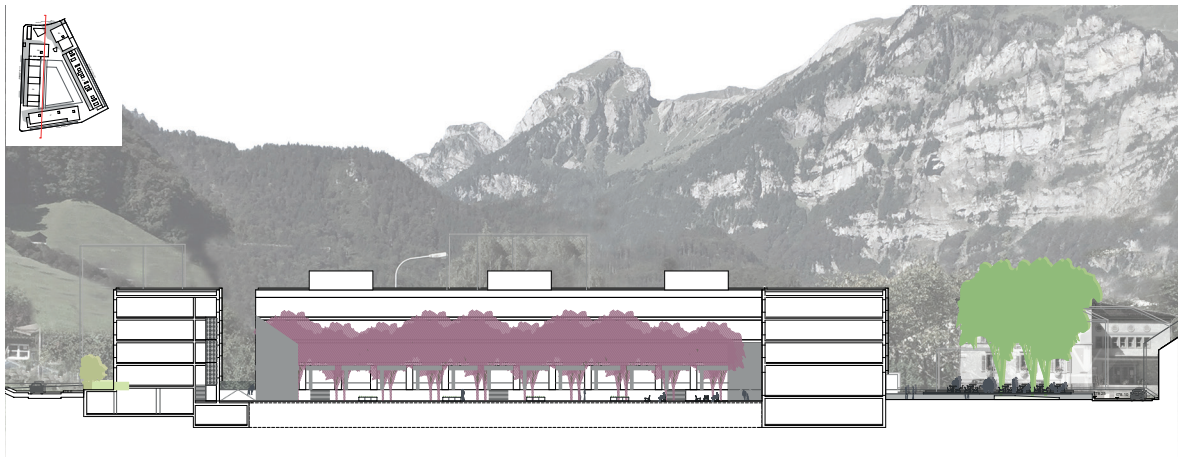
Der Schützenplatz führt die unterschiedlichen Stadtstrukturen zusammen: Die nördlich angrenzenden, vom Brand 1861 verschont gebliebenen Häuser, die Ergänzung der Arbeitersiedlung entlang der Oberen Erlenstrasse, den Kopfbau der ersten Bauetappe sowie das publikumsorientierte Schützenhaus. Infrastrukturen wie Zufahrten und Bushaltestelle werden angepasst und in die Freiraumgestaltung integriert. Zum Schützenhaus orientiert bietet der Platz eine attraktiv bespielbare Aussenfläche mit dem Tanzboden unter den Linden.

Gemeinsamer Quartierhof - die Schützenwiese

Die Grosszügigkeit der Schützenwiese bietet eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Wegverbindungen mit breiten Kiesbändern und Doppelbaumreihen vernetzen die umliegenden Quartiere und gestalten den Hof zu einem publikumsorientierten Aufenthaltsort mit Sitzgelegenheiten und Spielplatz. Die hofseitigen privaten Vorgärten der erdgeschossigen Wohnungen sind hochparterre ausgeführt, sodass eine klare Zonierung in öffentlich und privat gegeben ist.

Gleichberechtigte Wohnqualität

Die Bebauungsstruktur um den neuen Quartierhof greift die vorhandenen Qualitäten des Ortes auf. Zweiseitig orientierte Wohnungstypologien ermöglichen einerseits ein Teilhaben am Leben der jeweiligen Nachbarschaft wie Kasernenstrasse, Obere Erlenstrasse oder Glärnischstrasse und profitieren andererseits ebenfalls vom zentralen Grünraum. Die Lage am Schützenplatz eignet sich gut für kleinere Wohneinheiten, während alle anderen Wohnungen am grosszügigen Freiraum der neuen "Schützenwiese" und deren Nutzung beteiligt sind. Die Ausblickqualitäten auf Glärnisch, Schijen sowie Schilt bleiben unverbaut.



SCHÜTZENWIESE LÄNGS - BLICK RICHTUNG WESTEN
 SCHÜTZENWIESE QUER - BLICK RICHTUNG SÜDEN
 SCHÜTZENPLATZ - BLICK RICHTUNG SÜDEN
 Schnitte 1:1'000

Die vorgeschlagenen Volumetrien und Gebäudetiefen ermöglichen einen differenzierten Wohnungsmix von Familienwohnungen mit 4.5 Zimmern, 3.5-Zimmerwohnungen und 2.5-Kleinwohneinheiten, welche auch sehr gut als Alterswohnungen mit Gemeinschaftsnutzungen im EG ausgebildet werden können.

Unabhängige Modularität

Da die Absorption von Wohn- und Gewerbeflächen in Glarus nicht sehr gross ist wird eine sinnvolle Etappierung vorgesehen. Die Baufelder können unabhängig von einander weiterentwickelt werden. In jeder Etappe wird zusammen mit der bestehenden umliegenden Bebauung ein stimmiges und gut funktionierendes Stadtgefüge erreicht.

In einer ersten Etappe werden die bestehenden, abbruchreifen Bestandsbauten entfernt und das Wohngebäude an der Kasernenstrasse samt Anpassung der Zufahrt zum Schutzbau realisiert. Die bestehende Sportanlage entlang der Oberen Erlenstrasse soll möglichst lange weitergenutzt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt können dort das öffentliche Parkhaus zusammen mit der Wohnbebauung realisiert werden.

Differenzierung der Parkplätze

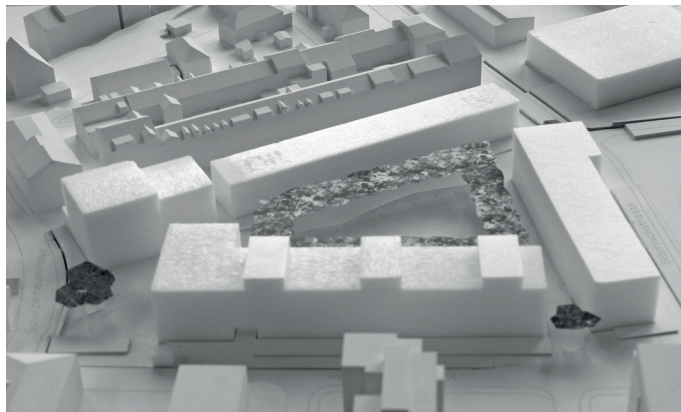
An der Kasernen-, Glärnisch- und Oberen Erlenstrasse werden oberirdisch Besucherparkplätze, Veloabstellplätze und Sitzgelegenheiten entlang der Vorgärten angeordnet. Das öffentliche Parkhaus ist unterirdisch im Baubereich B vorgesehen und wird zeitgleich mit der Wohnbebauung umgesetzt. Die Einfahrt liegt im Kopfbau, nah der Schützenhausstrasse und befreit das Quartier und insbesondere die Obere Erlenstrasse vom Verkehr. Ein Teil des Parkhauses ist für die Bewohner vorgesehen, die Einfahrt zur Einstellhalle wird gemeinsam genutzt.



Schützenplatz



Glärnischstrasse



Kasernenstrasse



Erlenstrasse

MODELLFOTOS
Situationsmodell 1.500

03 Volumetrie und Freiraum

Mit der Absicht, eine tragfähige Referenz für kommende Planungen zu schaffen, wurde das im Rahmen des Studienauftrags sehr differenziert ausgearbeitete Richtprojekt in der Überarbeitung auf die wesentlichen Aspekte hin geprüft und so weit wie möglich vereinfacht. Hohe Priorität hatte hierbei die volumetrische Einbettung der Neubauten in den unmittelbaren Kontext und die Bezugnahme auf gestalterische Elemente die den kompakten Stadtkörper von Glarus prägen.

Volumetrie und Gliederung am Schützenplatz

Akzentuierungen wie das Attikageschoss von Gebäude B1 oder die Querstellung des Gebäudes A1 im vorderen Bereich fassen den Schützenplatz und markieren den Ort im Stadtgefüge. Die Gebäudehöhe ist auf vier Geschosse (Gebäude A, C) und vier Geschosse mit Attika (Gebäude B; Attikafläche entspricht 60% der Regelgeschossfläche) beschränkt.

Gebäude und Vorgarten an der Glärnischstrasse

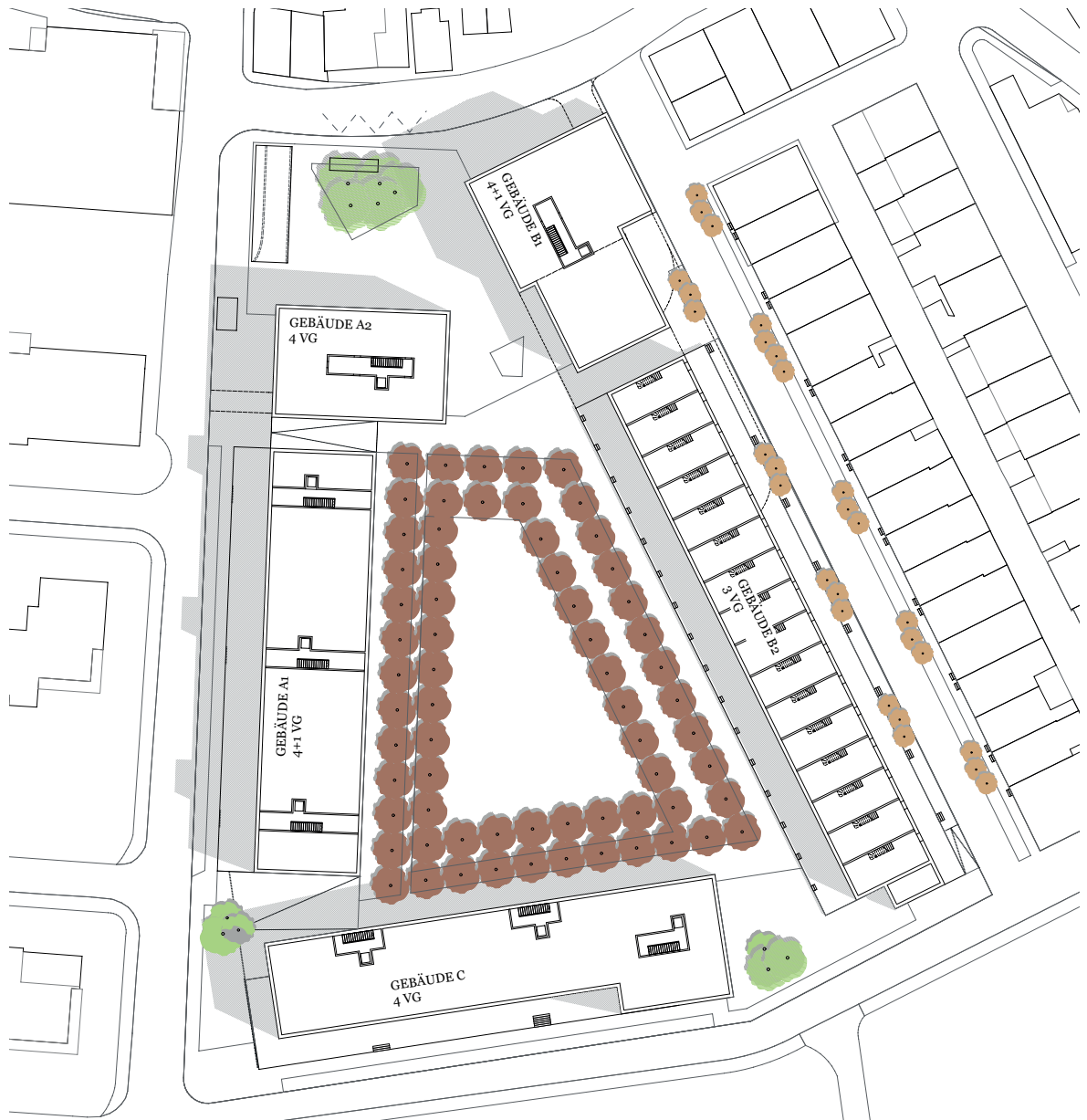
Die differenzierte Ausformulierung des Zusammenspiels von Vorgarten und Gebäude an der Glärnischstrasse nimmt einerseits den abfallenden Strassenverlauf auf und ermöglicht andererseits eine klare Haltung zum Strassenraum. Ausserdem erhalten die beiden südlichen Zugänge zur Kasernenwiese eine jeweils eigene Ausprägung.

Einbettung in den Kontext an der Kasernenstrasse

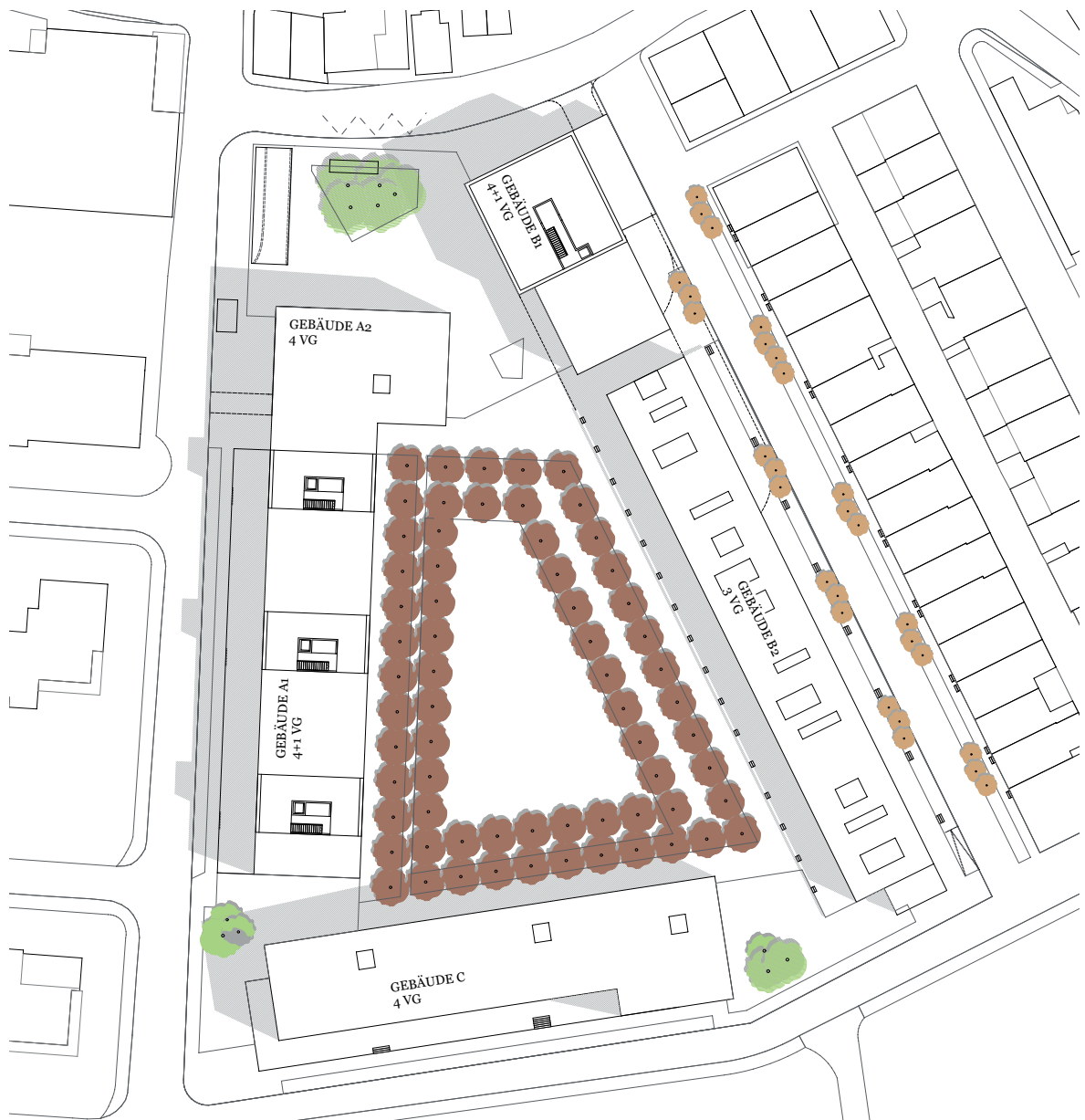
Die Gebäudedimension entspricht den grossvolumigen Einzelgebäuden auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Vorgärten gewährleisten die Massstäblichkeit auf der Fussgängerebene, Dachaufbauten gliedern den langen Gebäudekörper.

Neue Nachbarschaft an der oberen Erlenstrasse

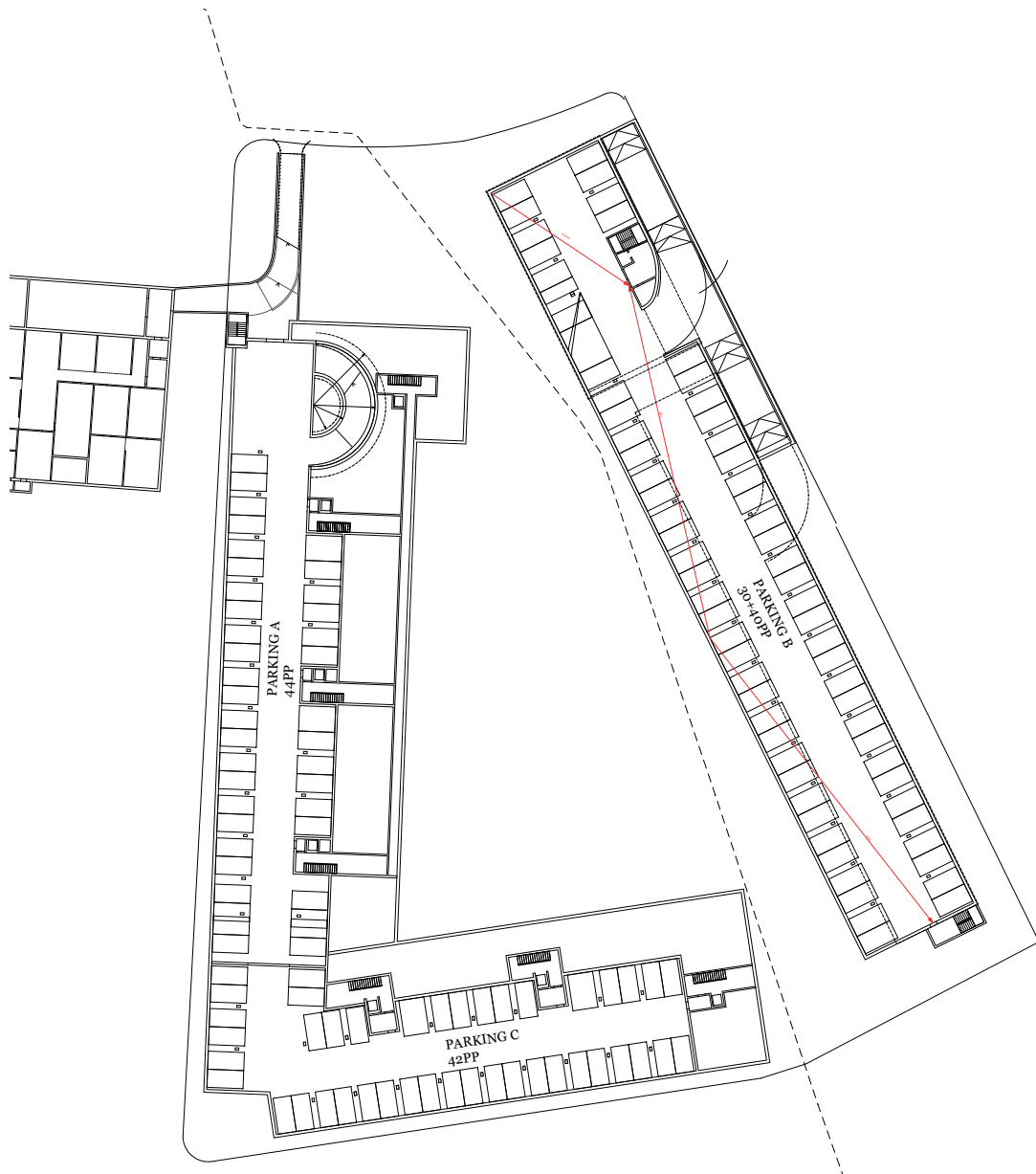
Das Gebäude B1 nimmt die Tiefgarageneinfahrt in einem zweigeschossigen Volumen auf. Dieses soll nicht als Anbau, sondern als Teil des Gebäudes in Erscheinung treten. Das Gebäude B2 wird in Anlehnung an die bestehende Siedlung als Reihenhaus ausgebildet. Informelle Vorzonen bespielen den öffentlichen Raum an der Strasse, rückwärtige Gärten definieren die Parkseite. Die Häuser werden einzeln oder in Gruppen veräussert, deren individuelle Ausformulierung im Rahmen der Gestaltungsgrundsätze ist erwünscht. 30% der Dachfläche kann mit Aufbauten und einem Dachgarten bespielt werden.



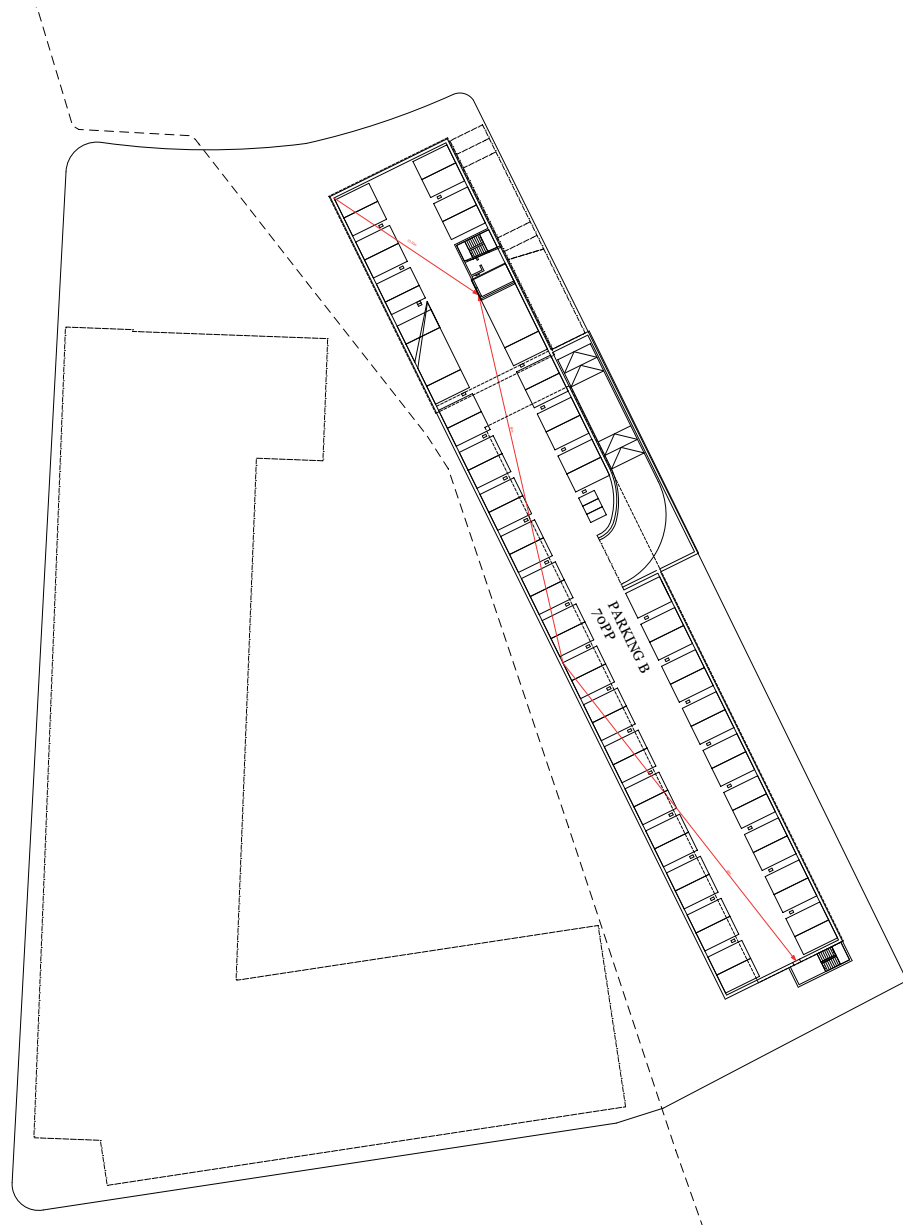
ERSTES OBERGESCHOSS
Grundriss 1:1.000



VIERTES OBERGESCHOSS
Grundriss 1:1'000



ERSTES UNTERGESCHOSS
Grundriss 1.1.'000



ZWEITES UNTERGESCHOSS
Grundriss 1:1'000



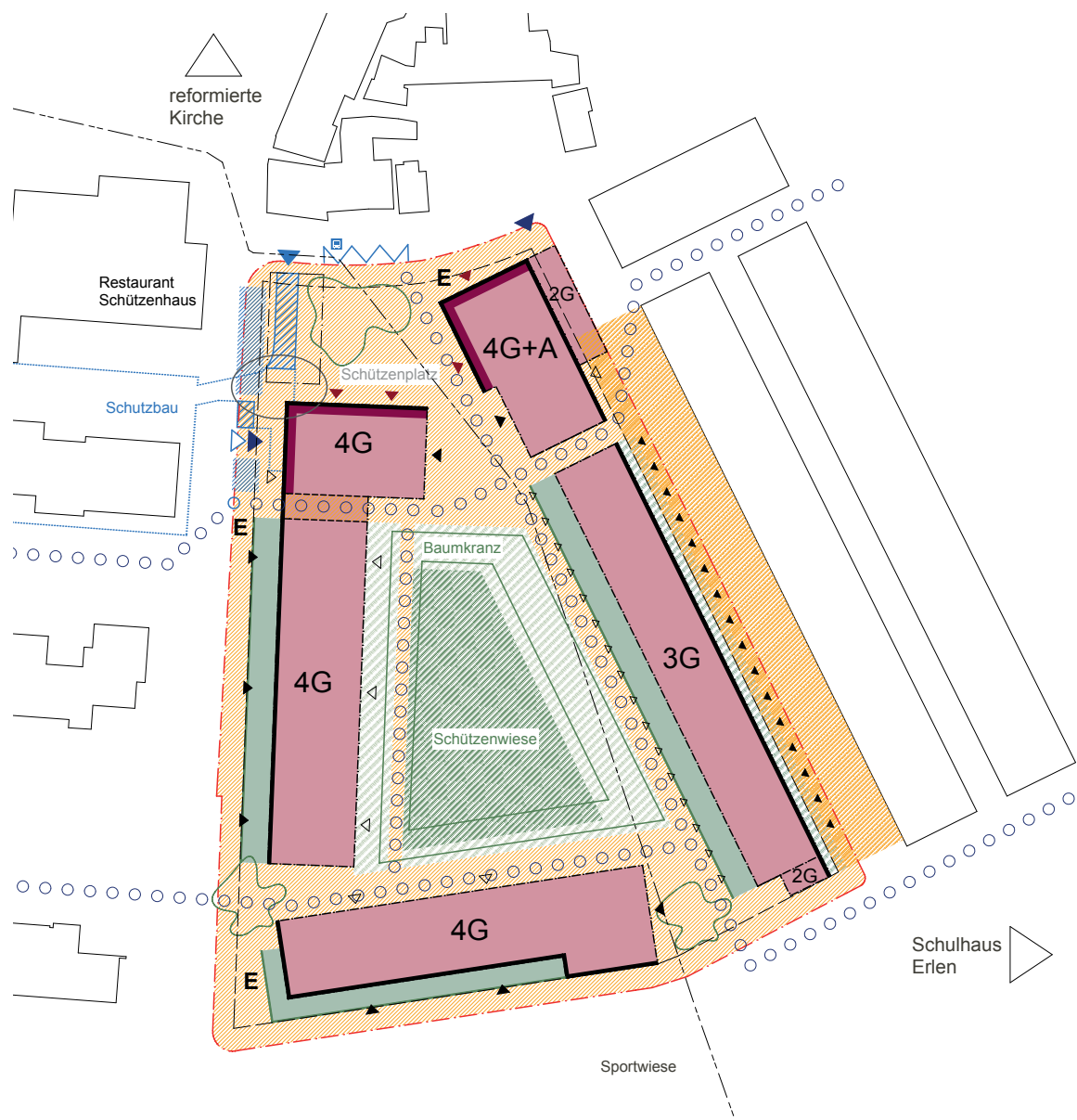
ORTSTYPISCHE STRASSENÄUME
Vorgärten, segmentierte Fassaden, unterschiedliche Ausprägung der Vorder- und Rückseiten

04 Gestaltungsgrundsätze

Die Gebäude auf den drei Seiten der Anlage sind als individuelle Teile eines Ganzen konzipiert und sollen auch als solche in Erscheinung treten. Volumetrie und Gestaltung sind durch die unterschiedlichen Wohnformen geprägt und stehen mit ihrer unmittelbaren Umgebung im Dialog. Besondere Beachtung ist dem Bezug der Gebäude zum Strassen- und zum Hofraum zu schenken. Die Gestaltungsgrundsätze sind im Übersichtsplan, den Schemaschnitten und den Festlegungen definiert.

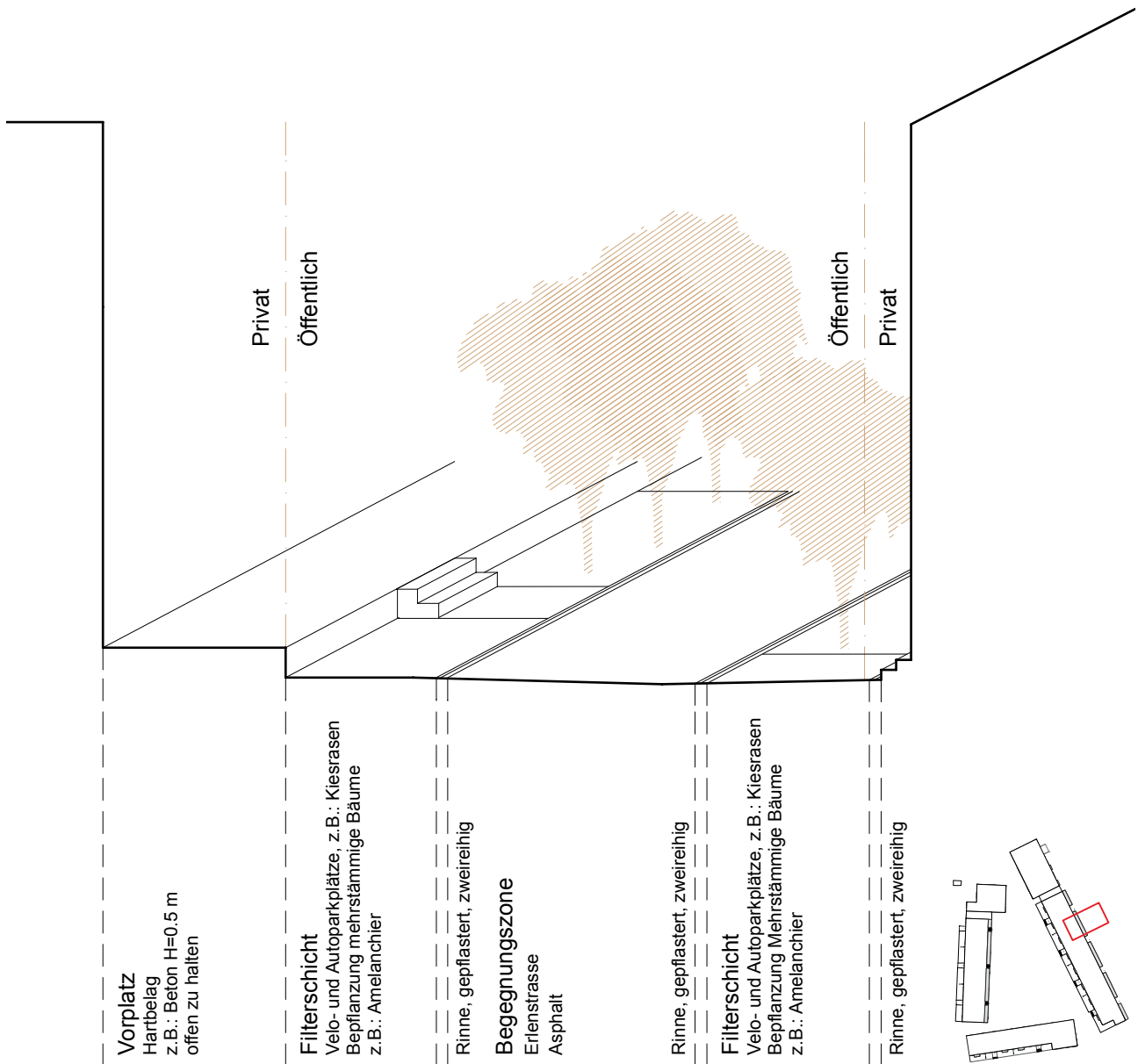
Grundsätze:

- Publikumsorientierte Nutzungen sind am Schützenplatz anzuordnen.
- In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Vorgärten auszubilden.
- Die in den Schemaschnitten definierten Vorgaben sind verbindlich.
- Strassenbegleitend sind Pflichtbaulinien definiert, zum Hof besteht innerhalb der Baubereiche volumetrischer Spielraum.
- Die Fassadengestaltung orientiert sich an der für Glarus typischen Farbigkeit und Materialität.
- Private Aussenräume sind nicht als auskragende Balkone sondern als Loggien auszubilden, sie zeichnen sich nicht volumetrisch ab.
- Mit der Entwicklung der Baufelder sind die entsprechenden öffentlichen Freiräume zu erstellen.

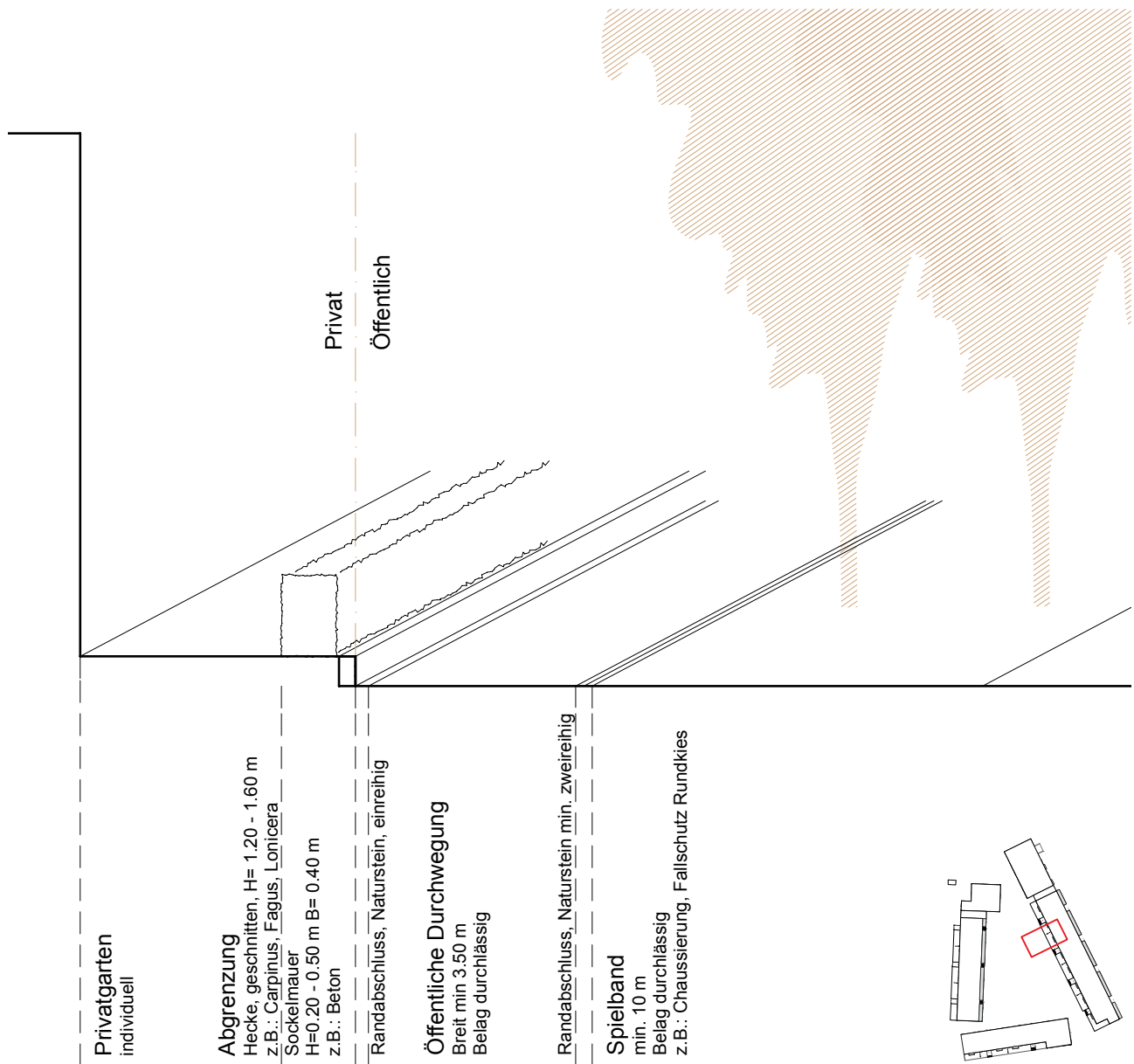


- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Perimeter | | private Vorgärten |
| | Grundgrenzabstand, 4m | | Pflichtbaulinie private Vorgärten |
| | Entlastungsleitung, ø 1300mm | | Chaussierung |
| | Schutzbau unter-/oberirdisch | | Wiese |
| | Erschliessung Schutzbau | | Baumgruppe/Baumkranz |
| | Abdeckung Rampe | | Baubereich (Gebäudekante Projektvorschlag) |
| | Zufahrt Schutzbau im Krisenfall | | Baubereichsgrenze mit Baupflicht |
| | Zufahrt Schutzbau im Nicht-Krisenfall | | Baubereichsgrenze ohne Baupflicht |
| | Zufahrt Tiefgaragen | | EG-Nutzung gemeinschafts-/publikumsorientiert |
| | Parkplätze Gasthof Schützenhaus | | öffentlicher Durchgang zweigeschossig |
| | Haltestelle Schützenhaus, Bus 502 | | Erschliessungsflächen |
| | Durchwegung öffentlich | | Begegnungszone Tempo 20 |
| | Entsorgung | | Eingänge EG-Nutzungen |
| | Gewährleistung Trümmersicherheit in Abhängigkeit von Gebäudehöhen | | Haupteingänge Wohnen |
| | | | Nebeneingänge Wohnen |

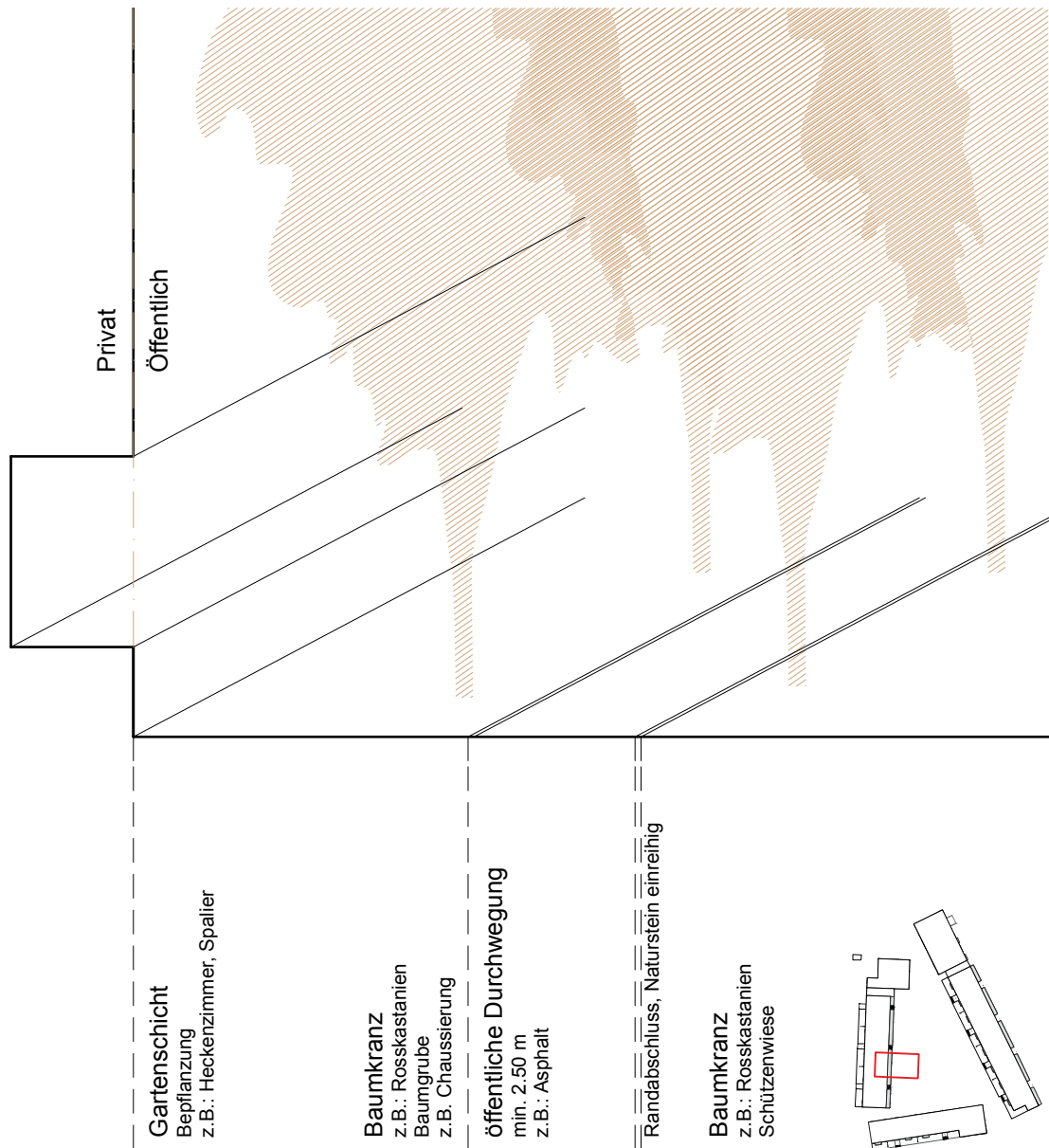
GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE Übersichtsplan



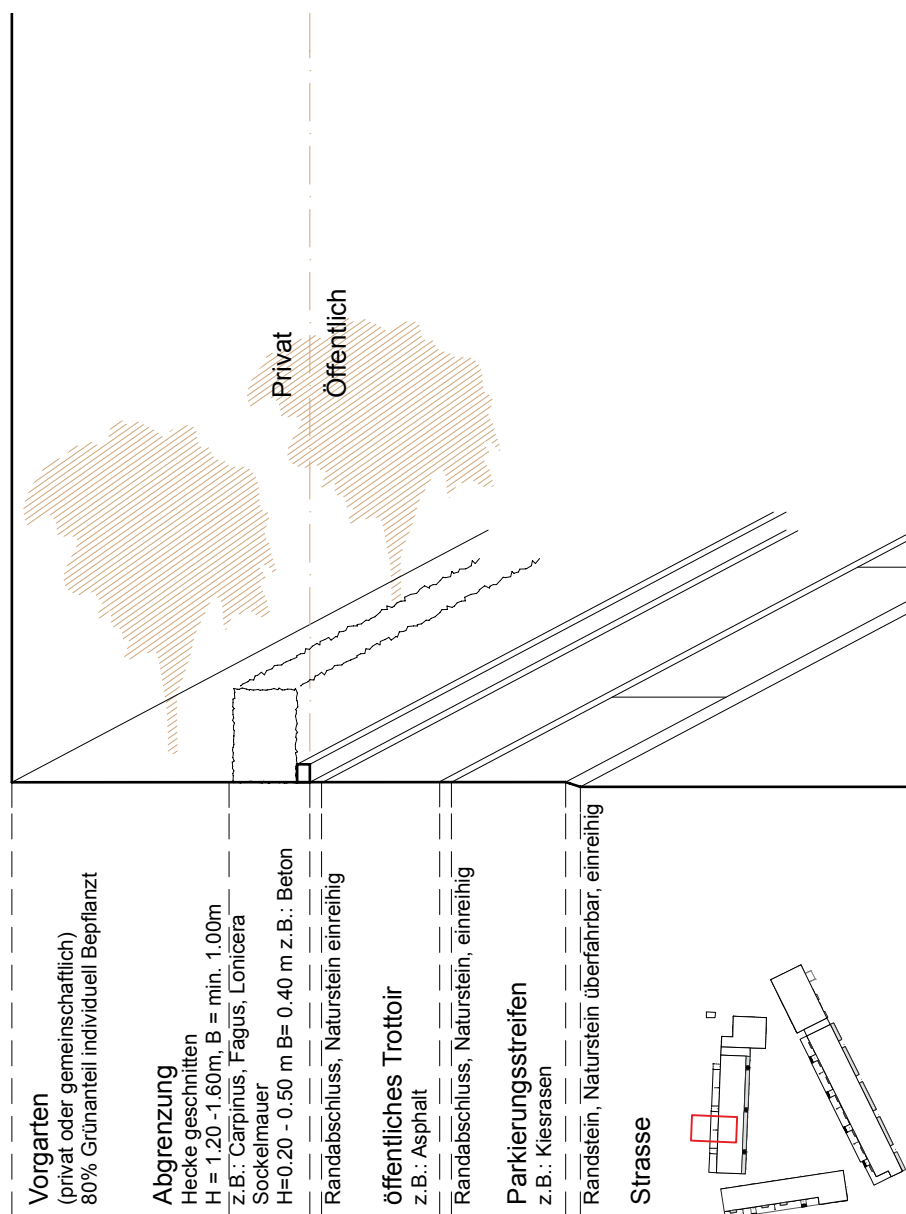
ZOOM ERLENSTRASSE
Schemaschnitt

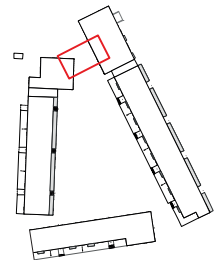
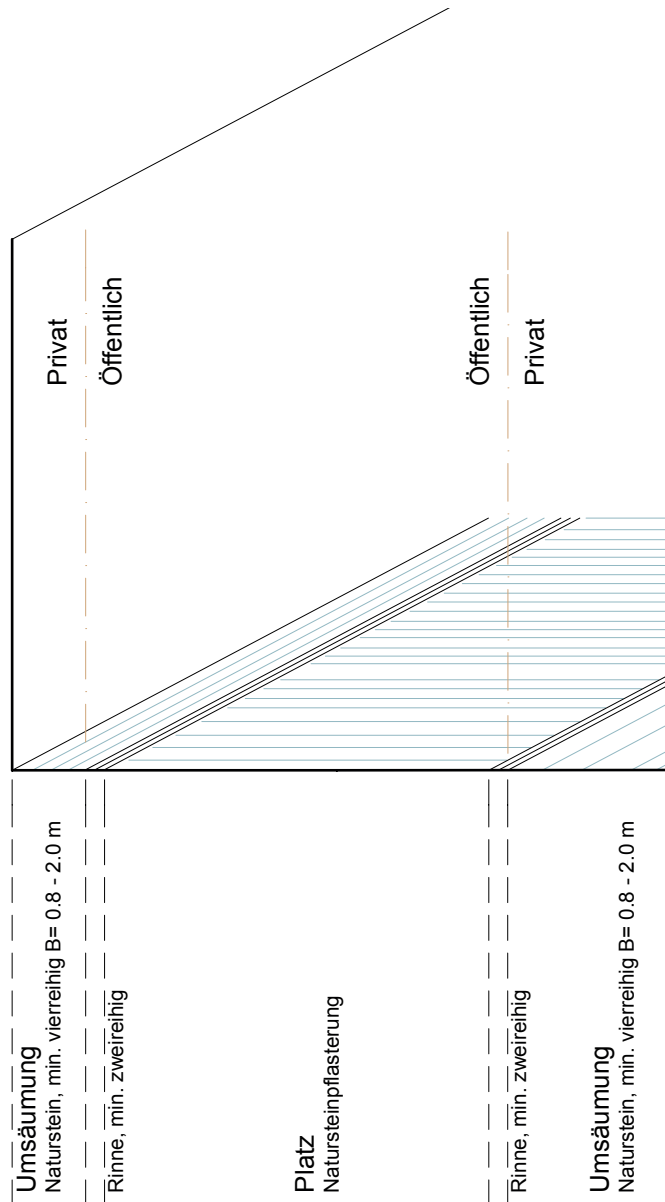


ZOOM ÜBERGANG PRIVATGÄRTEN - HOF
Schemaschnitt

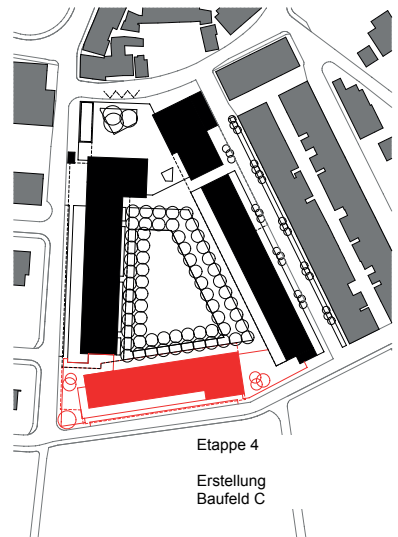
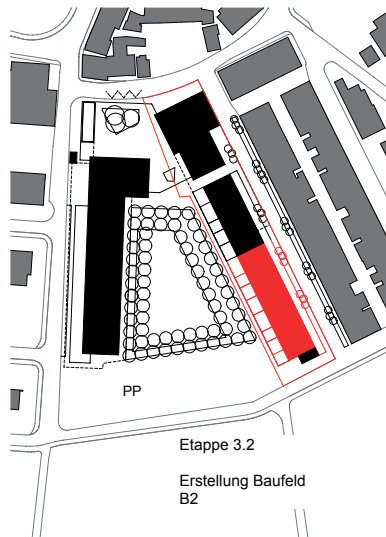
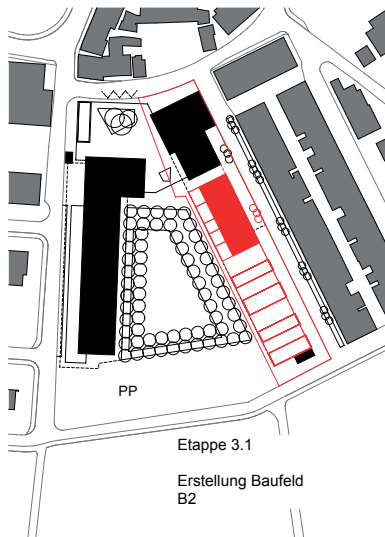
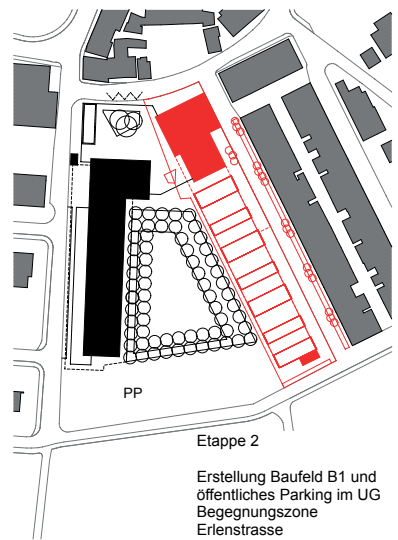
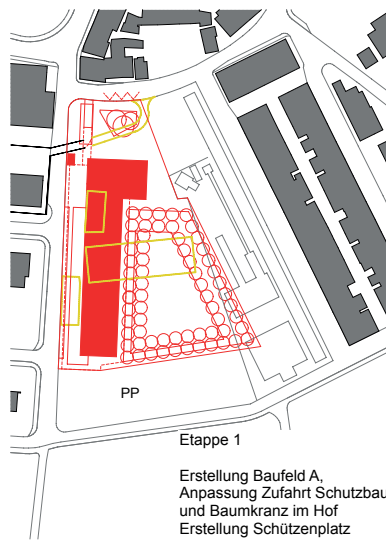
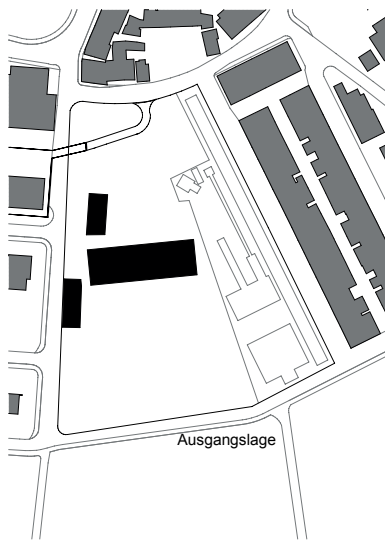


ZOOM LOGGIA - HOF
Schemaschnitt





ZOOM PLATZ
Schemaschnitt



ENTWICKLUNGSSCHRITTE

05 Detailbetrachtungen

Entwicklungsschritte

Das ortsbauliche Konzept ermöglicht eine kontinuierliche Entwicklung. Die einzelnen Etappen ergeben auch für sich genommen ein ansprechendes Siedlungsbild, wobei die vorgeschlagene Reihenfolge nicht zwingend, aber hinsichtlich der Parkplätze am optimalsten ist. Der Kiesplatz im Südosten des Areals kann bis zur Realisierung des öffentlichen Parkhauses in der letzten Etappe als Parkplatz genutzt werden.

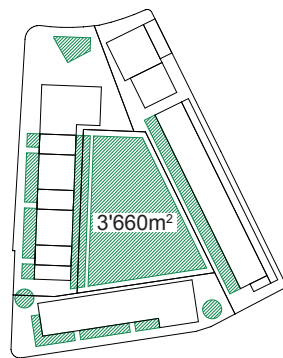
Elementar ist die Erstellung der arealprägenden Freiräume Schützenplatz und Schützenwiese mit der ersten Etappe, damit sich die neuen öffentlichen Orte früh in den Stadtkörper einschreiben und somit von der Bevölkerung angeeignet werden können.

Geschossfläche und Ausnützung

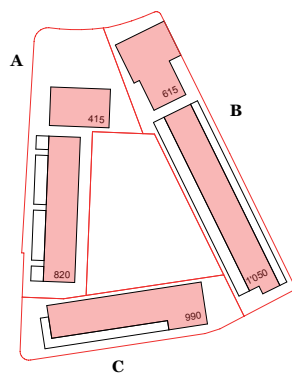
Die ortsverträgliche Ausnützung und insbesondere die Gebäudehöhen, wurden anhand von volumetrischen Studien eingehend geprüft. Mit Ausnahme des Gebäudes B1 entsprechen alle Gebäude der Regelbauweise. Die Gebäudehöhe des Gebäudes B1 wird aus ortsbaulichen Gründen um ein Geschoss erhöht. Mit dieser Massnahme erhält das neue Geviert einen Akzent am Schützenplatz, gleichzeitig wird dieser angemessen gefasst. Der Abstand zur Bebauung an der oberen Erlenstrasse ist so bemessen, dass auch für die bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine hohe Wohnqualität gewährleistet ist. Die Ausnützungsziffer von knapp 1.3 ist moderat und dem Standort angemessen.

Grünflächenziffer

Die im Richtkonzept ausgewiesenen Grünflächen sind aufgrund ihrer Anordnung und Gliederung qualitativ hochwertig. Insbesondere die zusammenhängende Grünfläche im Hof weist eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen, Bewohner und die Öffentlichkeit auf. Nebst den Grünflächen bestehen umfangreiche weitere un- oder teilversiegelte Flächen mit Baumreihen, die öffentlich zugänglich sind. Obschon die im Richtkonzept für das gesamte Areal ausgewiesene Grünflächenziffer von 0,31 die für Wohnzonen geltende Grünflächenziffer unterschreitet, ist eine ausreichende und hochwertige Freiflächenversorgung gewährleistet.

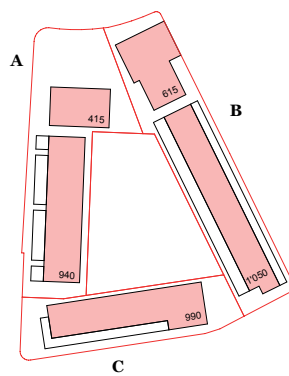


GRÜNFLÄCHENZIFFER
GFZ: 0.31



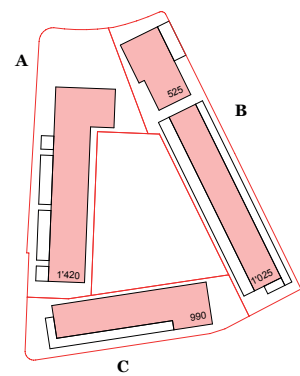
Erdgeschoss

A 1'235m²
B 1'665m²
C 990m²
3'890m²



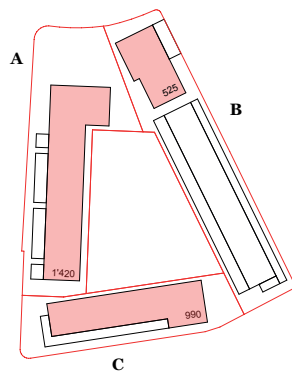
1. Obergeschoss

A 1'355m²
B 1'665m²
C 990m²
4'010m²



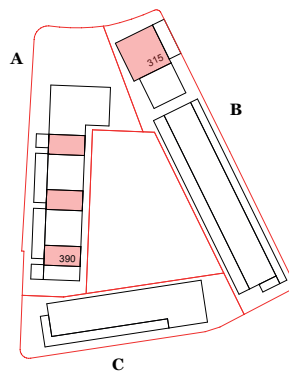
2. Obergeschoss

A 1'420m²
B 1'550m²
C 990m²
3'960m²



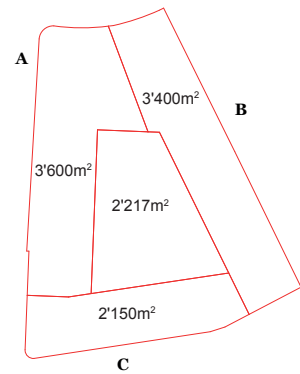
3. Obergeschoss

A 1'420m²
B 525m²
C 990m²
2'935m²



4. Obergeschoss

A 390m²
B 315m²
C 990m²
705m²



Teilbereiche

AUSNÜTZUNG UND KÜNFTIGE PARZELLIERUNG
Geschossfläche: 15'425m² (A 5'745m² - B 5'720m² - C 3'960m²)
Parzellenfläche: 11'867m²
AZ: 1.29



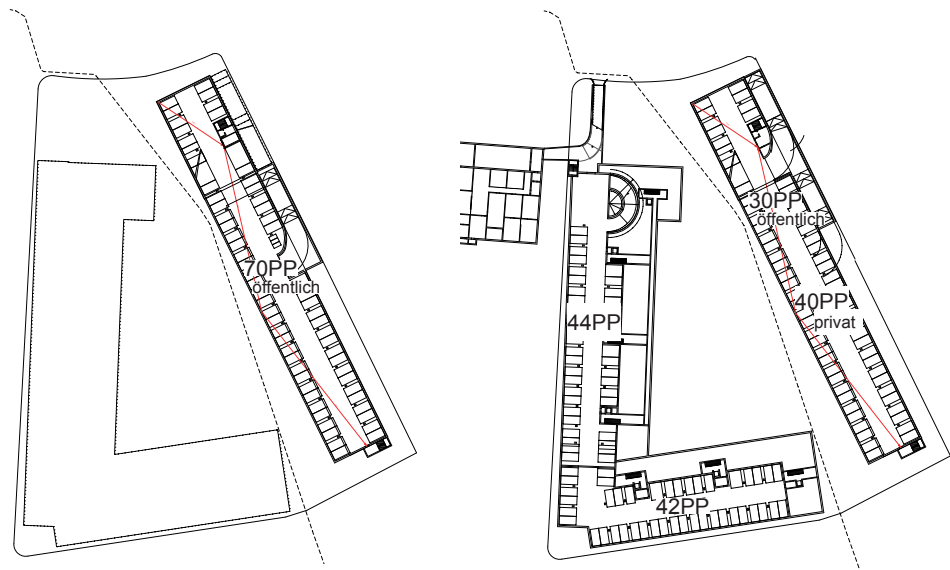
ENTSORGUNGSTELLEN, AUSSEN-PARKPLÄTZE UND VELO-PARKIERUNG
 Auf dem Areal befinden sich 3 Unterflurcontainer, 29 Aussenparkplätze und 60 Veloparkplätze.

Erschliessung, Parkplätze und Entsorgung

Auf dem Areal sind drei mögliche Standorte für Unterflurcontainer ausgewiesen. Somit kann jeder Siedlungsteil autonom erstellt werden. Weiter sind im Aussenraum 29 Parkplätze und 60 Veloparkplätze vorgesehen. Die Parkplätze des Schützenhauses sind in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Neben den 100 öffentlichen Parkplätzen im Untergeschoss des Gebäudes an der Oberen Erlenstrasse, werden in den zwei Tiefgaragen alle Parkplätze für die neuen Wohnungen untergebracht. Die Anzahl der Parkplätze wurde annäherungsweise nach dem Grundsatz 1PP/Wg bemessen. Die im Richtkonzept ausgewiesene Parkplatzzahl ist unter folgenden Annahmen ausreichend:

$$\text{Anzahl Wohnungen} = \text{GF} * 0.8 / 100\text{m}^2/\text{Wg} = 115$$



Oester Pfenninger Architekten
Albisriederstrasse 232, 8047 Zürich
www.op-arch.ch

mavo gmbh
Gertrudstrasse 24, 8003 Zürich
www.mavo.la