

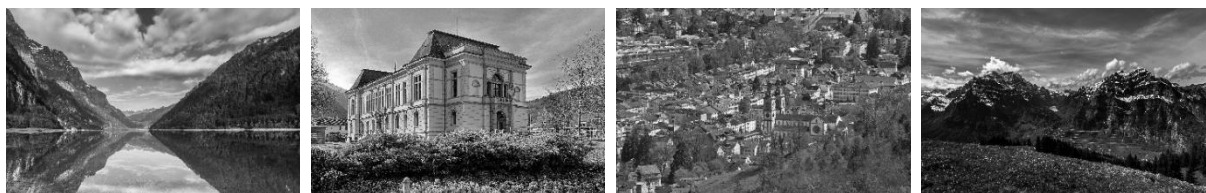
Informationsveranstaltung zur
Gemeindeversammlung
Mo, 15. Mai 2023, 19:30 Uhr
Schützenhaussaal, Glarus

gemeinde **glarus** 
einzigartig vielseitig.

MEMORIAL ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG GLARUS 1/2023

am **Freitag, 2. Juni 2023**, um **19:30 Uhr**
in der Turnhalle Buchholz Glarus

ab 19:00 Uhr Konzert der **Harmoniemusik Glarus**



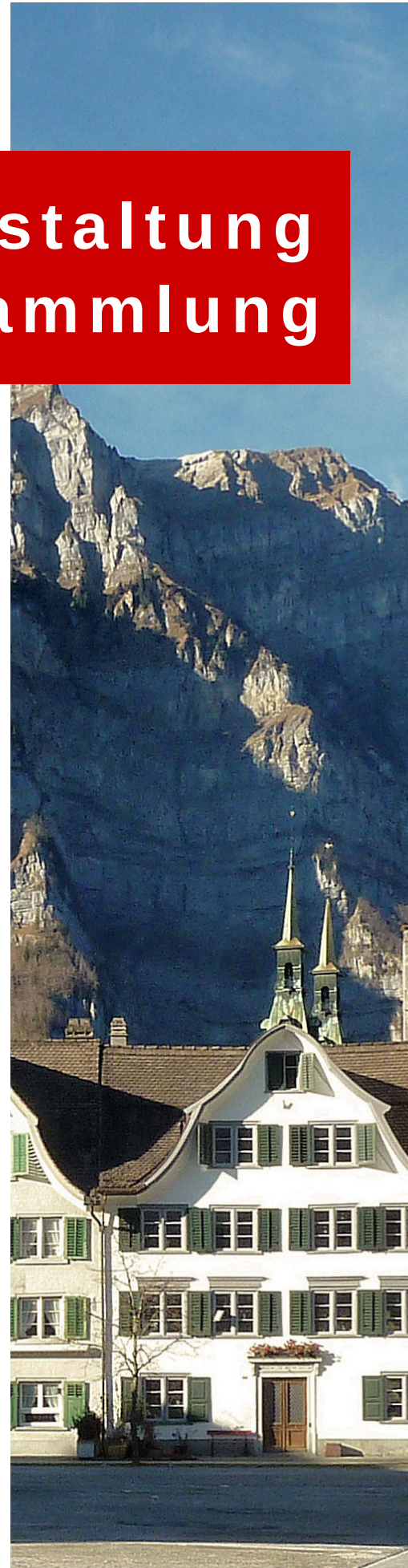
1. Begrüssung und Mitteilungen.....	5
2. Jungbürgerinnen- und Jungbürgeraufnahme.....	8
3. Jahresrechnung 2022 der Technischen Betriebe Glarus (tb.glarus): Genehmigung.....	9
4. Jahresrechnung 2022 der Alters- und Pflegeheime Glarus (APG): Genehmigung.....	28
5. Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Glarus: Genehmigung.....	38
6. Familien- und schulergänzende Kinderbetreuung: Rechtsänderungen.....	80
7. Ersatzbeschaffung einer Forstmaschine: Verpflichtungskredit von CHF 6'10'000.....	83
8. Vergabe von landwirtschaftlichem Pachtland: Antrag von Heinrich Hösli, Ennetberge.....	87
9. Freibad Goldigen, Netstal: Erneuerung; Verpflichtungskredit von CHF 4.8 Mio.....	91
10. Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Glarus – Ennetbühls: Änderung des Zonenplans Siedlung.....	98

Informationsveranstaltung zur Gemeindeversammlung

**15. Mai 2023, 19:30 Uhr
Schützenhaussaal Glarus**

Gerne laden wir Sie ein,
sich über
die Geschäfte der
Gemeindeversammlung 1/2023
vom Freitag, 2. Juni 2023,
zu informieren.

Wir freuen uns auf zahlreiche
Teilnehmende.



Traktandum 10

Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Glarus – Ennetbühls: Änderung des Zonenplans Siedlung

10.1 Die Vorlage im Überblick

Das Kartoni-Areal (ehemals Weidmann-Areal) und die Untere Allmeind in Ennetbühls bestechen u.a. durch ihre attraktive und zentrale Lage nahe beim Bahnhof Glarus. In den vergangenen Jahren wurde unter vielseitiger sowie tatkräftiger Mitwirkung der Bevölkerung, von Anwohnerinnen und Anwohnern sowie weiterer Interessierter zunächst ein Masterplan und darauf aufbauend der Überbauungsplan Kartoni erarbeitet. Damit der Kanton diesen Überbauungsplan Kartoni genehmigt, ist eine Änderung des Zonenplans Siedlung notwendig. Zuständig für diese Zonenplanänderung ist die Gemeindeversammlung.

Die vorgesehene Arealentwicklung Kartoni / Untere Allmeind beinhaltet die Schaffung von Wohnraum, ein Kulturzentrum und einen Begegnungsort mit Musikschule ("Nukleus"), einen Freiraum für die Bevölkerung ("Kartoni-Freiraum"), den Hochwasserschutz für Ennetbühls mit Revitalisierung des Dorfbachs (der heute in einem ökologisch weitgehend toten Kanal geführte Bach wird südlich des Kartoni-Areals in die Linth geleitet und gleichzeitig zu einem hochwertigen Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen aufgewertet) sowie ein Beherbergungsangebot im Hänggiturm.

Die Änderung des Zonenplans Siedlung betrifft die Parzellen Nrn. 193, 228, 229 und 1480 (alle Grundbuch Ennenda). Die beantragten Anpassungen sichern insbesondere den Kartoni-Freiraum als zentralen Freiraum für die Bevölkerung raumplanerisch ab und schaffen die Voraussetzungen für den Hochwasserschutz im Kartoni-Areal, in der Unteren Allmeind sowie in weiteren Teilen von Ennetbühls.

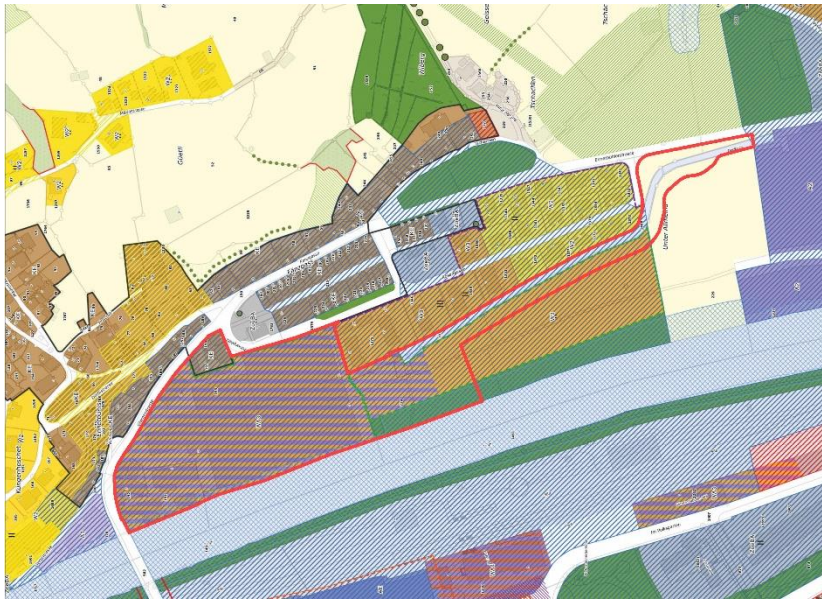
Die Stimmberechtigten können die beantragte Zonenplan-Änderung an der Gemeindeversammlung gesamthaft oder teilweise annehmen, gesamthaft ablehnen oder mit einem Antrag auf Änderung an den Gemeinderat zurückweisen. Allfällige **Rückweisungsanträge müssen zwingend schriftlich und begründet bis spätestens am Freitag, 19. Mai 2023, bei der Gemeindekanzlei Glarus eingereicht werden (bei Postzustellung gilt das Datum des Poststempels, A-Post)**. Sie würden dann mit Stellungnahmen von Gemeinderat und Geschäftsprüfungskommission unter www.glarus.ch publiziert.

10.2 Ausgangslage

Die Gemeinde Glarus hat im Rahmen der Richtplanung 2013 das Gebiet Bahnhof Glarus/Ennetbühls als Entwicklungsschwerpunkt definiert. Mit der im September 2016 durch die Gemeindeversammlung beschlossenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der nördliche Teil der Unteren Allmeind der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugewiesen und das benachbarte Kartoni-Areal in eine Mischzone Wohnen und Arbeiten (WA3) umgezont. Das Kartoni-Areal war einst Standort der Glarner Textilindustrie und wurde dann von einer Kartonfabrik genutzt. Heute befinden sich auf dem Areal noch Produktionseinrichtungen der Weidmann Electrical Technology AG. Das Kartoni-Areal und die Untere Allmeind sind mit einer Überbauungsplanpflicht überlagert. Im Bereich der Linth ist eine Grünraumzone und darauf abgestimmt eine Gewässerraumzone ausgeschieden.

Gemeinsame Planung für bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkt

Das Kartoni-Areal und die Untere Allmeind stellen aufgrund der heute geltenden Nutzungsplanung ein zusammenhängendes Gebiet mit hohem Entwicklungspotential dar und haben eine grosse Bedeutung für Glarus. Die beiden Eigentümer-Vertreterinnen, die Gemeinde Glarus (Untere Allmeind) und die Sutter Projects GmbH (Kartoni-Areal), arbeiten denn auch seit dem Jahr 2017 Hand in Hand an der Planung des Kartoni-Areals. Im Dezember 2020 gründeten die Glarner Pensionskasse, die Trümpi Immobilien AG sowie die ImmoImpuls AG gemeinsam die Kartoni Quartier AG, mit dem Ziel, auf dem Kartoni-Areal eine Überbauung mit rund 160 Wohnungen sowie einem Dienstleistungs- und Kulturangebot zu erstellen.



Perimeter
 Überbauungsplan
 Kartoni

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Siedlung mit Perimeter Überbauungsplan

Bereits im Jahr 2018 wurden die im Richtplan festgelegten Entwicklungsziele für den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Glarus – Ennetbühl konkretisiert und in einen vom Gemeinderat im Mai 2019 zur Kenntnis genommenen Masterplan überführt. Dieser mittels verschiedener Anlässe gemeinsam mit der Bevölkerung und weiteren Interessierten erarbeitete Masterplan bildet das Fundament für die langjährige und etapierte Entwicklung des gesamten Entwicklungsschwerpunkts zwischen Ennetbühl und Ennenda.

In der Folge haben die Eigentümer des Kartoni-Areals unter engem Miteinbezug der Gemeinde, der Bevölkerung und eines Fachgremiums ein Richtkonzept festgelegt. Dieses Richtkonzept bildet u.a. die Grundlage für den Überbauungsplan Kartoni wie auch für die infolge dessen erforderlichen, hier unterbreiteten Anpassungen des Zonenplans Siedlung. Ein wichtiger Inhalt des Konzepts ist die Schaffung eines grossen zentralen Freiraums und des Hochwasserschutzes mit Revitalisierung des Dorfbachs in Ennetbühl.

Insgesamt fanden insbesondere folgende Anliegen der Bevölkerung Eingang in die Planung:

- Hochwasserschutz Ennetbühl und Revitalisierung des Dorfbachs in Ennetbühl
- öffentlicher Kultur- und Begegnungsraum "Nukleus"
- verkehrsarme Erschliessung mit gutem Zugang zum öffentlichen Verkehr
- Erschliessung für den motorisierten Verkehr nicht über den Kronenplatz
- Freiraum als Aufenthaltsort und Spielplatz

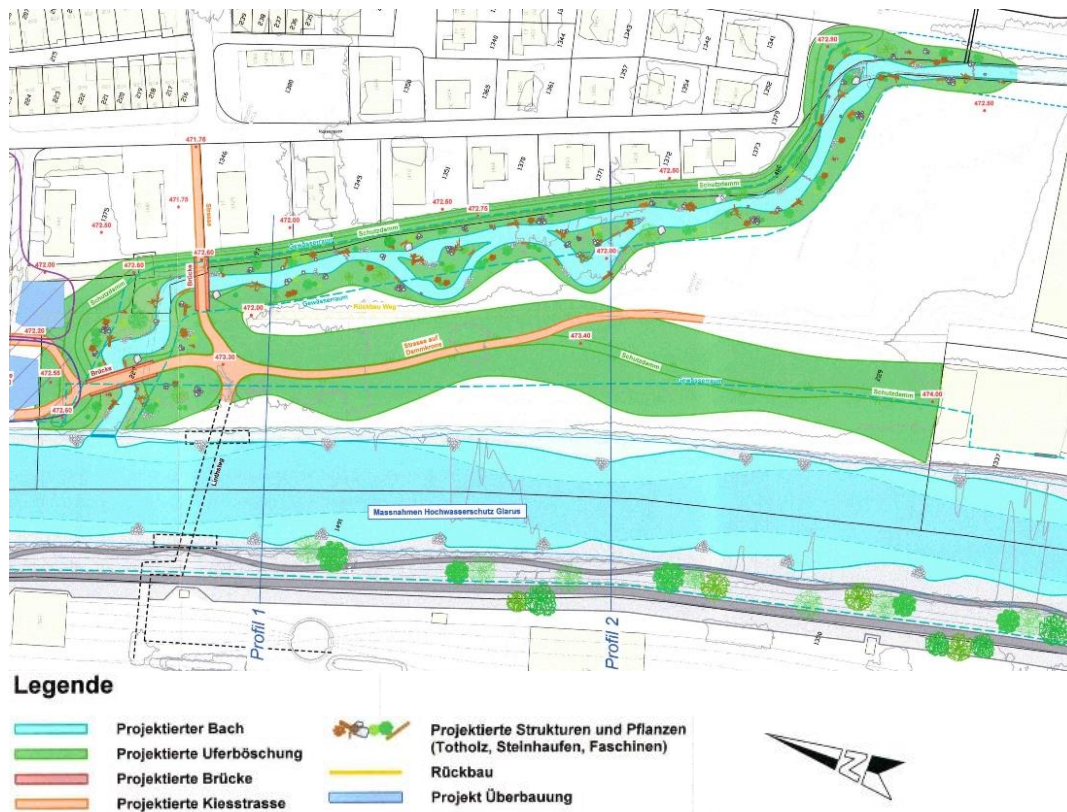
Nähere Informationen und detaillierte Unterlagen zur Quartierentwicklung Kartoni finden Sie unter www.glarus.ch/kartoni und auf der Website www.kartoniglarus.ch.

Revitalisierung des Dorfbachs in Ennetbühl

Voraussetzung zur Überbauung des Kartoni-Areals ist ein genügender Hochwasserschutz. Im Zuge der Abklärungen zur baulichen Entwicklung auf dem Kartoni-Areal wurden ergänzend zum Hochwasserschutzprojekt Linth (Vorprojekt 2014, Ergänzung 2020) weitere vertiefende Abklärungen zum Hochwasserschutz getätigt und für das Kartoni-Areal ein Hochwasserschutzkonzept erstellt.

Ein massgebendes Element dieses Konzepts ist die Umlenkung des Dorfbachs und dessen direkte Einführung in die Linth sowie dessen Revitalisierung. Damit kann auch der erforderliche Hochwasserschutz des angrenzenden und bereits überbauten Ortsteils Ennetbühl und des Kartoni-Areals vor einem 100-jährlichen Hochwasser der Linth und des Dorfbaches erreicht werden. Das Revitalisierungsprojekt befindet sich in der Entwicklung und wird mit den weiteren Projekten (Linthsteg, Überbauung Kartoni, Langsamverkehr, Hochwasserschutzprojekt Linth, etc.) abgestimmt. Um Kantons- und Bundesbeiträge zu sichern, müssen die ökologischen Anforderungen erfüllt werden. Das

Vorprojekt wird bei Kanton und Bund (Bundesamt für Umwelt) zur Vorprüfung eingereicht. Im Folgenden ist eine mögliche Variante planlich dargestellt. Damit wird der Hochwasserschutz des angrenzenden und bereits überbauten Ortsteils Ennetbühls und des Kartoni-Areals gewährleistet.



Situation Hochwasserschutz / Revitalisierung Dorfbach in Ennetbühls (Quelle: Marty Ingenieure, Vorprojekt Okt. 21)

Der Schutz von Ennetbühls vor der Sturmigerrunse, der Plattenrunse und dem 300-jährlichen Linth-Hochwasser ist ein integrierter Bestandteil des Hochwasserschutzprojekts Linth. Bei der Realisierung dieser Teilmassnahmen wird der Hochwasserschutz für den Ortsteil Ennetbühls weiter verbessert.

Zonenplan-Teilrevision

Um das Kartoni-Areal und den vorgesehenen Hochwasserschutz im Abschnitt des Dorfbachs in Ennetbühls wie geplant realisieren zu können, ist der Zonenplan Siedlung wie folgt anzupassen:

1. Ausscheidung einer Grünzone für einen Freiraum
2. Ausscheidung einer Gewässerraumzone im Abschnitt Dorfbach
3. Ausscheidung einer Verkehrsfläche zwecks Erschliessung der Unteren Allmeind
4. Anpassung der Wohn- und Arbeitszone an die Gewässerraumzone Linth

Diese Zonenplan-Anpassungen betreffen die Parzellen Nr. 193, Nr. 228, Nr. 229 und Nr. 1480 (alle Grundbuch Ennenda) und werden mit der jeweils entsprechenden Ziffer (1–4) auf dem Plan "Beantragte Änderungen des Zonenplans Siedlung" auf der nächsten Seite verortet sowie nachfolgend im Einzelnen erläutert.

Infolge der Anpassungen reduziert sich die Bauzone um gesamthaft rund 2'800 m². Die Kartoni Quartier AG verliert insgesamt 366 m² Wohn- und Arbeitszone WA 3 sowie 290 m² Gewässerfläche. Die im Eigentum der Gemeinde Glarus stehende bebaubare Fläche der Wohnzone W3 (abzüglich Gewässerraumzone) in der Unteren Allmeind beträgt neu noch 6'160 m². Da die definitive Ausgestaltung der Hochwasserschutz-Projekte Dorfbach in Ennetbühls und Linth noch in Erarbeitung sind, ist noch nicht abschliessend klar, ob die letztgenannte, im Gemeindeeigentum stehende Bauzonenfläche dereinst zweckmässig erschlossen und überbaut werden kann.

Aktuell geltender Zonenplan Siedlung:



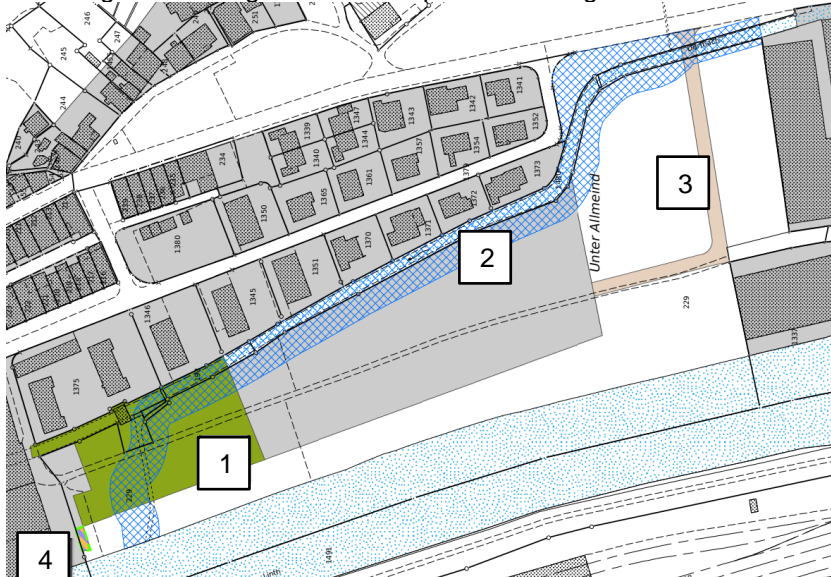
Grundnutzungen im Baugebiet

	Kernzone Ennenda
	Wohnzone 2
	Wohnzone 3
	Wohn- und Arbeitszone 3
	Wohn- und Arbeitszone 4
	Arbeitszone 1
	Arbeitszone 2
	Einkaufszone
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Grünzone
	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet (Strasse)

Grundnutzungen im Nichtbaugebiet

	Landwirtschaftszone
	Übriges Gemeindegebiet
	Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet (Strasse)

Beantragte Änderungen des Zonenplans Siedlung:



Grundnutzungen im Baugebiet

	Wohn- und Arbeitszone 3
	Grünzone (Zweckbestimmung Grün-/Freiraum)
	Verkehrsfläche Strasse

Überlagernde Nutzungszonen

	Zone mit Überbauungsplanpflicht
--	---------------------------------

Überlagernde Schutzzone

	Gewässerraumzone
--	------------------

Orientierungsinhalt

	Bauzone
	Gewässer

Beantragte Änderungen, integriert in geltenden Zonenplan Siedlung:



Grundnutzungen im Baugebiet

	Kernzone Ennenda
	Wohnzone 2
	Wohnzone 3
	Wohn- und Arbeitszone 3
	Wohn- und Arbeitszone 4
	Arbeitszone 1
	Arbeitszone 2
	Einkaufszone
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Grünzone
	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet (Strasse)

Grundnutzungen im Nichtbaugebiet

	Landwirtschaftszone
	Übriges Gemeindegebiet
	Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet (Strasse)

1. Ausscheidung einer Grünzone

Zur Schaffung des Kartoni-Freiraums wird eine Grünzone mit Zweckbestimmung Grün-/ Freiraum gemäss Art. A3-1 (Anhang III) der Bauordnung ausgeschieden. Damit kann die Nutzung gemäss Richtkonzept Freiraum umgesetzt werden (Aufenthalts-, Veranstaltungs-, Spiel- und Grünbereiche). Es werden total 2'462 m² Wohn- und Arbeitszonen- sowie Gewässerflächen in eine Grünzone umgezont.

2. Ausscheidung Gewässerraumzone

Der Kanal des Dorfbachs nördlich der Hans Eberle AG Metallwarenfabrik bis zur Linth südlich des Areals der Kartoni Quartier AG soll revitalisiert werden. Dem Dorfbach soll mehr Raum gegeben werden und er soll als Lebensraum möglichst naturnah gestaltet werden. Durch die Revitalisierung des Dorfbachs wird auch der Hochwasserschutz verbessert. Der neu gestaltete Gewässerabschnitt wird ein 100-jährliches Hochwasser im Dorfbach ableiten resp. fassen können. Eine Verbesserung des Hochwasserschutzes mit rein technischen Massnahmen (Bsp. Vergrösserung des Kanalprofils mit Hochwasserschutzmauern) ist aufgrund der rechtlichen Vorgaben nicht möglich. Die Ausscheidung eines Gewässerraums ist notwendig. Der nun ausgeschiedene Gewässerraum mit einer Breite von mindestens 16.0 m liegt an der untersten Grenze des noch Bewilligungsfähigen. Der Gewässerraum wurde so ausgeschieden, dass er die angrenzenden, bebauten privaten Grundstücke nicht tangiert. Die bebaubare Bauzone W3 reduziert sich insgesamt um zirka 930 m².

Ein wesentlicher Teil des Dorfbachs im betroffenen Gebiet steht im Eigentum der Hans Eberle AG Metallwarenfabrik. Die Gemeinde ist ihrerseits Alleineigentümerin der Strassen, welche durch das Fabrikareal dieses Unternehmens führen. Um das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt in absehbarer Zeit umsetzen zu können, hat sie mit der Hans Eberle AG Metallwarenfabrik einen Vorvertrag zu einem Tauschvertrag abgeschlossen, mit welchem die Parteien die für das Revitalisierungs- und Hochwasserschutzvorhaben erforderliche Boden- bzw. Bachfläche mit den Strassenflächen auf dem Fabrikareal abtauschen. Aufgrund dieses Tauschgeschäfts wird der bestehende Fuss- und Radweg künftig ausserhalb des Fabrikareals zu führen sein. Die Parteien haben sich geeinigt, dass die Hans Eberle AG Metallwarenfabrik die Kosten der Verlegung des Fuss- und Radweges trägt, mit Ausnahme der Kosten für die Erstellung oder Verlegung einer allfälligen Fuss- und Radweg-Brücke über den Dorfbach, die zu Lasten der Gemeinde gehen würden.

3. Ausscheidung einer Verkehrsfläche

Damit der Überbauungsplan Kartoni genehmigt, das Kartoni-Areal wie beabsichtigt überbaut und der Kartoni-Freiraum verkehrsfrei ausgestaltet werden kann, muss die planerische Erschliessbarkeit des Baugebiets Untere Allmeind gewährleistet sein. Hierfür wird eine Verkehrsfläche "Strasse" ausgeschieden, d.h. 787 m² der Landwirtschaftszone und 30 m² Gewässerfläche werden in eine Verkehrsfläche "Strasse" umgezont.

Die Ausscheidung der neuen Verkehrsfläche berücksichtigt räumlich eine künftige Arrondierung der südlich angrenzenden Arbeitszone. Erst das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt wird zeigen, ob die Erschliessungsstrasse künftig erforderlich sein wird.

Die südliche Erschliessung des Baugebiets Untere Allmeind reduziert das Verkehrsaufkommen im nördlichen Bereich Ennetbühls und ermöglicht einen qualitativ hochwertigen und verkehrsfreien Kartoni-Freiraum (Treffpunkt, Aufenthaltsort).

4. Geringfügige Anpassung der Bauzone an die Gewässerraumzone Linth

Zur Arrondierung der Überbauung im Bereich des Kulturzentrums "Nukleus" und zur Abstimmung auf die Gewässerraumzone Linth wird auf der im Eigentum der Gemeinde Glarus stehenden Parzelle Nr. 229 (Grundbuch Ennenda) eine Fläche von 30 m² von der Grünzone zur Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) zugewiesen.

Ergänzende Informationen zu den beantragten Änderungen des Zonenplans können dem Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) entnommen werden, der auf der Website der Gemeinde, www.glarus.ch, unter den Informationen zu dieser Gemeindeversammlung abrufbar ist.

Rechtliches

Zonenplan-Änderungen sind nach Durchführung eines Einspracheverfahrens der Gemeindeversammlung zum Erlass zu unterbreiten. Demgegenüber werden Überbauungspläne vom Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum (Art. 27 und Art. 27a des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes [RBG]).

Beide Planungsinstrumente, die oben beschriebene Zonenplanänderung wie auch der Überbauungsplan Kartoni, wurden in einem längeren Prozess unter stetem Einbezug der interessierten Bevölkerung erarbeitet. So sind zunächst die gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiteten Überbauungs- und Freiraumkonzepte in die Entwürfe des Überbauungsplans und der Zonenplanänderung eingeflossen. Daraufhin wurden im Herbst/Winter 2021 beide Planungsinstrumente der interessierten Bevölkerung an einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und diese eingeladen, sich hierzu zu äussern.

Zum Überbauungsplan gingen Anliegen und/oder Anregungen ein betreffend

- Erschliessung und Bebaubarkeit der Unteren Allmeind
- Führung des Velowegs im Bereich Untere Allmeind
- architektonische Gestaltung der Überbauung Kartoni
- energiesparendes Bauen
- Biodiversität und Wasserflächen

Zur Zonenplanänderung gingen keine Anliegen, Anregungen oder Bedenkensäusserungen ein.

In der Folge wurden die Entwürfe der beiden Planungsinstrumente bereinigt, den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht und vom 27. Mai 2022 bis am 27. Juni 2022 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen zwei Einsprachen ein. Eine Einsprache betraf nachbarrechtliche Anliegen und konnte einvernehmlich erledigt werden. Die zweite Einsprache wies der Gemeinderat am 24. November 2022 ab, soweit auf sie einzutreten war. Dieser Einspracheentscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Gleichzeitig mit dem Einspracheentscheid erliess der Gemeinderat den Überbauungsplan Kartoni vorbehältlich der Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans durch die Gemeindeversammlung. Das Referendum gegen den Überbauungsplan wurde nicht ergriffen.

Vorgehen bei Anträgen zuhanden der Gemeindeversammlung

Im vorliegenden Memorial sind die Inhalte der Zonenplan-Teilrevision beschrieben. Seit dem 19. April 2023 liegt das vollständige Dossier (Planungsbericht und Plan) im Gemeindehaus Ennenda zur Einsichtnahme auf und alle Unterlagen sind auch unter www.glarus.ch aufgeschaltet (siehe Amtsblattpublikation vom 19. April 2023).

Die Stimmberechtigten können die beantragte Zonenplanänderung gesamthaft oder teilweise annehmen, gesamthaft ablehnen oder mit einem Antrag auf Änderung an den Gemeinderat zurückweisen. Rückweisungsanträge sind dabei zwingend vor der Durchführung der Gemeindeversammlung einzureichen, wohingegen Anträge auf ganze oder teilweise Ablehnung noch an der Versammlung gestellt werden können (Art. 27 Abs. 2 RBG).

Allfällige Rückweisungsanträge müssen somit **schriftlich und begründet bis spätestens am Freitag, 19. Mai 2023**, bei der Gemeindekanzlei Glarus, Gemeindehausplatz 5, 8750 Glarus, eingereicht werden (es gilt das Datum des Poststempels, A-Post). Allfällige eingegangene Rückweisungsanträge würden daraufhin zusammen mit den Stellungnahmen von Gemeinderat und Geschäftsprüfungskommission unter www.glarus.ch publiziert sowie per Medienmitteilung und im Amtsblatt bekanntgemacht (Art. 52 Abs. 2 Gemeindegesetz).

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung würde die Zonenplanänderung öffentlich publiziert. Gleichzeitig mit allfälligen Rechtsmittelverfahren würden die Zonenplanänderung und der Überbauungsplan Kartoni dem Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus zur Genehmigung eingereicht. Nach dieser Genehmigung dienen sie als grundeigentümergebundenes Planungsinstrument.

Die Vorlage im Gesamtzusammenhang

Der Erlass der Teilrevision Zonenplan ist ein Mosaikstein in einer umfangreichen planerischen Entwicklung und ist Voraussetzung für die Realisierung des Hochwasserschutzes und der Revitalisierung des

Dorfbachs in Ennetbühl sowie die Genehmigung des Überbauungsplans durch den Kanton. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zusammenhänge und zeitlichen Abläufe punkto Ortsplanung, Überbauungsplan, Bauprojekt Kartoni sowie Revitalisierung und Hochwasserschutz Linth/Ennenda/Ennetbühl aufgezeigt und zusammengefasst. Daraus wird auch ersichtlich, dass die Bevölkerung im Rahmen des Gesamtprozesses schon verschiedentlich mitwirkte.

2013	Gemeindeversammlung (GV) 2013 Gemeinderichtplan Entwicklungsschwerpunkt Bhf. Glarus Ennetbühl		
2016	GV 2016: Ortsplanung Glarus Umzonung Weidmann-Areal / Einzonung Untere Allmeind	Linthsteg 2016: Wettbewerb	
2017		GV 2017: Rückweisung Baukredit	
2018/2019	2018/2019: Masterplan Kartoni		
	Überbauungsplan	Teilrevision Zonenplan Änderung Bauzonen	Dorfbach in Ennetbühl Hochwasserschutz (HWS) Revitalisierung (REVIT)
2020/2021	2020/2021: Entwurf / Mitwirkung		2021: Vorstudie HWS
2022	2022: öffentliche Planaufgabe		2022: Vorprojekt Kombiprojekt HWS/REVIT - Variantenstudium
	2022: Planerlass		
2023		GV 1/2023: Erlass Teilrevision Zonenplan	
	Nach Entscheid Gemeindeversammlung 1/2023		
	2023: Genehmigung kant. Dep. Bau und Umwelt Zonenplan-Teilrevision und Überbauungsplan		2023: - Vorprüfung Bund und Kanton - Konzession - Prüfung Vorprojekt Bund und Kanton
2024	2024: Baugesuch Kartoni-Areal	Ab 2024: – Bereinigung Projekt Linthsteg – Baugesuch – Entscheid der GV	Ab 2024: - Bauprojekt - Subventionsgesuch - Entscheid der GV
2025/2026	2025/2026: Baubeginn Überbauung Kartoni		2025/26: Bau
2027/2028	2027/2028: Fertigstellung/Bezug		2027 Bau

Einordnung Erlass Teilrevision Zonenplan in Gesamtentwicklung Kartoni / Untere Allmeind

10.3 Finanzielle Auswirkungen

Das Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG) verpflichtet die Gemeinde, aufgrund von raumplanerischen Massnahmen erzielte erhebliche Vorteile mit einer Mehrwertabgabe von mindestens 20% zu belasten. Bei der Bemessung dieser Mehrwertabgabe können aber im öffentlichen Interesse stehende Leistungen der Grundeigentümerschaft angemessen berücksichtigt werden. Zuständig für die Veranlagung der Mehrwertabgabe (und damit auch für die Festlegung allfälliger anrechenbarer Leistungen) ist der Gemeinderat (Art. 33g und 33h RBG).

Bei der vorliegenden Zonenplan-Teilrevision beschränkt sich die eigentliche Wertvermehrung auf die Umzonung einer Bodenfläche von 30 m² von der Grünzone in die Bauzone WA3. Dem steht eine wertvermindernde Umzonung von 1'765 m² von der Bauzone WA3 und 1'063 m² von der Bauzone W3 in die Grünzone gegenüber. Damit entsteht durch die Zonenplanänderung kein Mehrwertabgabetatbestand.

Hingegen liegt ein solcher Abgabetatbestand aufgrund der von der Gemeindeversammlung am 26. November 2016 erlassenen Nutzungsplanung vor, als das Areal der Kartoni Quartier AG, vormals Weidmann Electrical Technology AG, von der Gewerbe- und Industriezone in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont wurde. Dort wurde die Mehrwertabgabe vertraglich auf CHF 207'885 festgelegt.

Bei Genehmigung des Überbauungsplans Kartoni durch den Kanton wird die Kartoni Quartier AG sodann mehrwertabgabepflichtig, weil der Überbauungsplan eine Mehrnutzung gegenüber der Regelbauweise sowie reduzierte Gebäudeabstände innerhalb des Areals ermöglicht. Die Abklärungen und Verhandlungen zum Ausgleich dieses Planungsmehrwerts und allgemein zur Frage, welche (weiteren) finanziellen Beiträge die Kartoni Quartier AG an im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben – durchaus auch aus Eigeninteresse zur Erreichung eines qualitativ hochwertigen Umfelds beim Kartoni-Areal – leistet bzw. zu leisten hat, laufen noch. Denkbar ist es, solche finanziellen Leistungen der Kartoni Quartier AG für die Mitfinanzierung eines oder mehrerer der folgenden Vorhaben zu verwenden:

- Kartoni-Freiraum mit Generationenspielplatz
- Hochwasserschutz und Revitalisierung Dorfbach in Ennetbühls
- Linthsteg
- Aufwertung Kronenplatz
- Fuss- und Radwegverbindungen Kartoni-Freiraum und Löwenplatz
- Fuss- und Radwegverbindungen ausserhalb des Areals

Im Übrigen wird die Kartoni Quartier AG mit ihrem Überbauungsprojekt in verschiedener Hinsicht erheblichen monetär nicht bezifferbaren Nutzen für die Öffentlichkeit stiften:

- Projekt Nukleus: Es wird ein Kulturzentrum und damit auch ein Begegnungsort für die Glarner Bevölkerung geschaffen, der auch für den Tourismus positive Effekte bewirken kann. Die Kartoni Quartier AG verzichtet dabei in einem Teilbereich des Areals auf die Realisierung weiterer Wohnungen zu Gunsten von auch im öffentlichen Interessen liegenden Einrichtungen.
- Projekt Hänggiturm: Zur gestalterischen Aufwertung des Eingangsportals zu Ennetbühls und zum Kartoni-Areal wurde ein Projektwettbewerb zu Lasten der Kartoni Quartier AG mit Kosten von rund CHF 350'000 durchgeführt. Angedacht ist, im Hänggiturm ein Guesthouse zu realisieren, was touristischen Nutzen bringt.
- Kartoni-Freiraum: Diese Anlage wertet nicht nur das Überbauungsplangebiet auf, sondern wird zu einem attraktiven Begegnungs- und Erholungsort für die gesamte Bevölkerung.

10.4 Erwägungen des Gemeinderats

Das Areal Kartoni / Untere Allmeind östlich der Linth im Ortsteil Ennenda/Ennetbühls ist mit seinem hohen Entwicklungspotential von grosser Bedeutung für die Gemeinde.

Der Gemeinderat ist erfreut, dass die Kartoni Quartier AG in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde für die Überbauung des Kartoni-Areals ein qualitativ hochstehendes Projekt erarbeitet hat und dass er den dazugehörigen Überbauungsplan im November 2022 bereits erlassen konnte.

Mit der Arealentwicklung Kartoni / Untere Allmeind und insbesondere den Elementen Nukleus, Kartoni-Park/Freiraum, Revitalisierung Dorfbach und Projekt Hänggiturm werden wertvolle und substantielle Beiträge zur Gemeindeentwicklung, zum Schutz vor Hochwasser in Ennetbühls, zur Kulturförderung und zur Stärkung der Gemeinschaft geleistet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die hier unterbreitete Zonenplan-Teilrevision zu erlassen, damit der Überbauungsplan Kartoni durch den Kanton genehmigt, die Überbauung Kartoni realisiert und das Hochwasserschutzprojekt Dorfbach Ennetbühls umgesetzt werden kann.

10.5 Antrag an die Gemeindeversammlung

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen und auf Art. 27 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes sowie Art. 15 Abs. 4 der Gemeindeordnung und Art. 8 der Bauordnung beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der im vorstehenden Kapitel 10.2 und im auf der Gemeinde-Website abrufbaren Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV beschriebenen und abgebildeten Änderung des Zonenplans Siedlung der Gemeinde Glarus (Parzellen Nr. 193, Nr. 228, Nr. 229 und Nr. 1480, alle Grundbuch Ennenda) wird zugestimmt.
2. Dem Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus wird beantragt, die Änderung des Zonenplans Siedlung gemäss Beschlusses-Ziffer 1 zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Der Gemeinderat hat die GPK an der Sitzung vom 5. April 2023 über die Änderung des Zonenplans Siedlung informiert und die Vorlage vorgestellt. Die anwesenden Personen seitens Gemeinderats, Departement Bau und Versorgung konnten der GPK alle Fragen kompetent und umfangreich beantworten.

1. Die Gemeindeversammlung ist gestützt auf Art. 27 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes für den Erlass der Nutzungsplanung und der Bauordnung zuständig. Die GPK erachtet die Vorlage somit als rechtmässig.
2. Die Bürgerinnen und Bürger waren eingeladen, am Prozess mitzuwirken. Der Einbezug der Bevölkerung war somit von Anfang an gewährleistet. Daher erachten wir den Prozess als transparent und strukturiert.
3. Der Gemeinderat stellt das Gesamtinteresse der Gemeinde in den Vordergrund.
4. Die Nutzungsplanung bedeutet Planungssicherheit für die Weiterentwicklung der Gemeinde.

Die Mitglieder der GPK informierten sich zudem regelmässig über die Fortschritte in dieser Thematik.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt, die nun vorliegende Änderung des Zonenplans Siedlung wie im Memorial dargelegt anzunehmen.