

Gestaltungskommission (GeKo) der Gemeinde Glarus
Stellungnahme

Projekt Ersatzneubau Hotel Rhodannenberg am Klöntalersee

Stand Stellungnahme gemäss Sitzung GeKo vom 20. Mai 2025

-
- Grundlagen**
- Jurybericht PW Umbau und Erweiterung oder Ersatzneubau Hotel Rhodannenberg
 - Jurybericht PW Projektüberarbeitung Projekt „Horst“, 04.07.2024
 - Pläne A0 und A3 Ersatzneubau ENB Hotel Rhodannenberg, 01.04.2025
 - Modell 1:500
 - Stellungnahme Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission KNHK, 13.05.2025
-

A. Ausgangslage

Seit einigen Jahren hegt die Betreiberin des „Rhodi“ (Hotel & Restaurant Rhodannenberg) den Wunsch, einen Umbau mit Erweiterung oder einen Neubau anstelle des bestehenden Gastro-nomiebetriebes am Klöntalersee zu realisieren. Dazu wurden in jüngerer Vergangenheit bereits mehrere Projektansätze entwickelt.

2014 nach der Gemeindefusion wurde das Grundstück Parzelle Nr. 3263 an die Eigentümerin des Hotels, der Hotel Rhodannenberg AG verkauft. 2016 wurde die heutige Tourismuszone festgelegt, welche neben der Hotelparzelle auch Teile der sie umgebenden Parzelle Nr. 2097 im Eigentum der Gemeinde Glarus umfasst. Diese zusätzlichen Flächen werden für die Erweiterungsabsichten der Hotel Rhodannenberg AG benötigt und sollen an sie verkauft oder im Baurecht abgegeben werden.

2020 formulierte der Gemeinderat dazu Bedingungen, als Qualitätssicherung wurde die Durchführung eines Architekturwettbewerbs nach SIA 142 verlangt. Die Finanzierung des Wettbewerbs erfolgte durch die Hotel Rhodannenberg AG.

Aus dem 2023 / 24 durchgeführten offenen Projektwettbewerb ging das Projekt „Horst“ der lemi Architekten GmbH aus Zürich als Sieger hervor. Das Ergebnis wurde zwischenzeitlich überarbeitet, vom Preisgericht nochmals beurteilt und im Mai 2024 in einem Bericht mit Hinweisen zur Weiterbearbeitung dokumentiert.

Aufgrund der sensiblen Lage ausserhalb der Bauzone wurde auch die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission KNHK um eine Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme der KNHK zu dieser Überarbeitung liegt mit grundsätzlich positiver Haltung vor. Die Setzung, das Volumen und die Fassadenausrichtung des Baukörpers werden als nachvollziehbar und land-

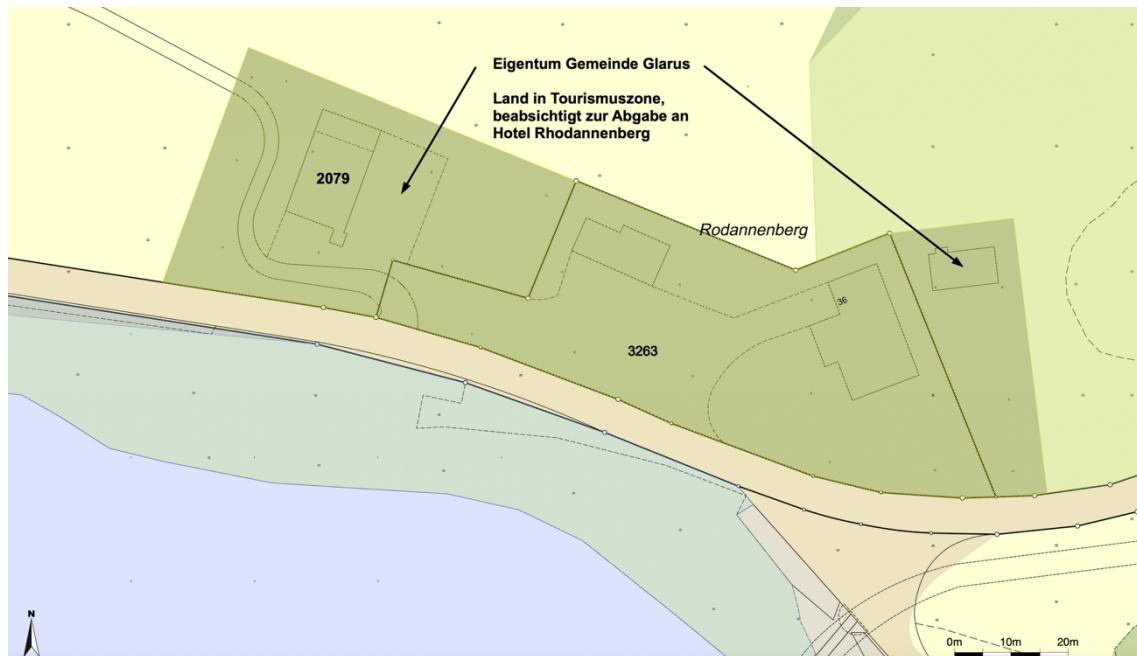
schaftsverträglich beurteilt. Diverse Verbesserungsvorschläge auf Projektstufe sind ebenfalls formuliert.

Die Gemeinde Glarus möchte im Herbst 2025 den Landverkauf für das Neubauprojekt der Gemeindeversammlung unterbreiten und bittet vorgängig die GeKo, eine Stellungnahme zur Einfügung des Projekts in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie zur Gesamtwirkung abzugeben.

A.1 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das aktuelle Vorhaben umfasst die folgenden Grundstücke an der Nordostecke des Klöntalersees:

Grundstück	Eigentümerin	Zone	Fläche m ²
2079 (2 Anteile)	Gemeinde Glarus	Tourismuszone	
3263	Hotel Rhodannenberg AG	Tourismuszone	2'940
Total		Tourismuszone	5'734



Übersichtsplan: Situation Bestand mit Zonierung

Art. 12 BO (Bauordnung) gibt für eine Bebauung in der Tourismuszone folgende Grundmasse vor:

Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV	II
Vollgeschosse VG	3
Fassadenhöhe traufseitig /ohne Attika [m]	10.0
Gesamthöhe [m]	13.5
Maximale Gebäudelänge [m]	45.0

Für das Planungsgebiet besteht eine Überbauungsplanpflicht. Art. 49 BO erlaubt bei Überbauungsplänen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

¹ Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemäßen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.

² Gegenüber der Regelbauweise sind im Überbauungsplan höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe um maximal 3.5 m zulässig.

B. Projekt

Beurteilung des Projekts „Horst“ durch die GeKo (im Stand der Überarbeitung vom 1.4.2025)



Situation Neubauprojekte und Parkplatz mit Bushaltestelle dazwischen

B.1 Städtebau und Landschaft

Mit der Disposition von zwei kompakten Ersatzneubauten an den heutigen, bereits bebauten Standorten bleibt das vertraute Siedlungs- resp. Landschaftsbild weitgehend erhalten. Dies wird grundsätzlich positiv bewertet. Die Projektidee, das kompakte Volumen des Hauptbaus zu gliedern und aufzulösen durch drei ineinander verschobene, unterschiedlich ausgerichtete und in der Höhe gestaffelte Baukörper, lässt den Baukörper in der Fernwirkung mit der Landschaft als Hintergrund verträglicher wirken, dies trotz des im Vergleich zum Bestandsbau deutlich größeren Volumens. Die geschickte Materialwahl (Holz mit dunkler Einfärbung) und die gebrochene Schattierung unterstützen die Integration des neuen Hotels in die Landschaft wesentlich. Die umgebende, ökologisch sensible Landschaft bleibt vergleichbar zum Bestand frei. Das Volumen des Hotelgebäudes ist aus Sicht der GeKo an der oberen Grenze des Verträglichen, entspricht jedoch den Flächen im Raumprogramm und bleibt mit 34 Zimmern unter der im Wettbewerb abgefragten Maximalzahl von 36 Zimmern. Dennoch sollte versucht werden, das Gebäude mit architektonischen Mitteln niedriger in Erscheinung treten zu lassen.

Die GeKo regt an, den bestehenden Stall (ohne Garagen) – wie im Wettbewerb – zu erhalten, um dort an gut zugänglicher Lage z.B. öffentliche Toiletten oder einen Kiosk anzurichten, um die Weite des grossen Parkplatzes durch eine dritte Nutzung zu beleben und andererseits das vertraute Bild zu verstärken.



Situationsplan mit Abbruchobjekten gelb, Quelle: Situationsplan S.3 lemi Architekten, 01.04.2025, Einfärbung GeKo

B.2 Gestaltung Bebauung

Die dreiteilige Gliederung des Hotelgebäudes bildet die Nutzungen einfach und funktional ab, wie es typisch ist für Bauten ausserhalb des Siedlungsgebietes. Jeder Zimmertrakt verfügt über eine vorgestellte offene Loggia, welche die Glasfassaden in den Schatten zurücksetzt, sowie über seitlich geschlossene Fassadenteile. Die Ausformulierung der Fassaden, der Dachlandschaft und deren Materialisierung ist noch nicht abschliessend festgelegt. Der Umgang mit der Vorgabe zum Bau von Photovoltaik-Anlagen muss an diesem Standort aus Sicht des Landschaftsschutzes und der Wirtschaftlichkeit/Effizienz überprüft werden. Die GeKo unterstützt die von der KNHK formulierten Anliegen.

Der Ersatzneubau des Ökonomiegebäudes westlich des grossen Parkplatzes sollte, trotz der geplanten Nutzungsänderung mit Personalwohnungen in den Obergeschossen, in der Optik nahe dem heutigen Gebäude bleiben. Die Kommission empfiehlt auf grosse Fensteröffnungen zu verzichten.

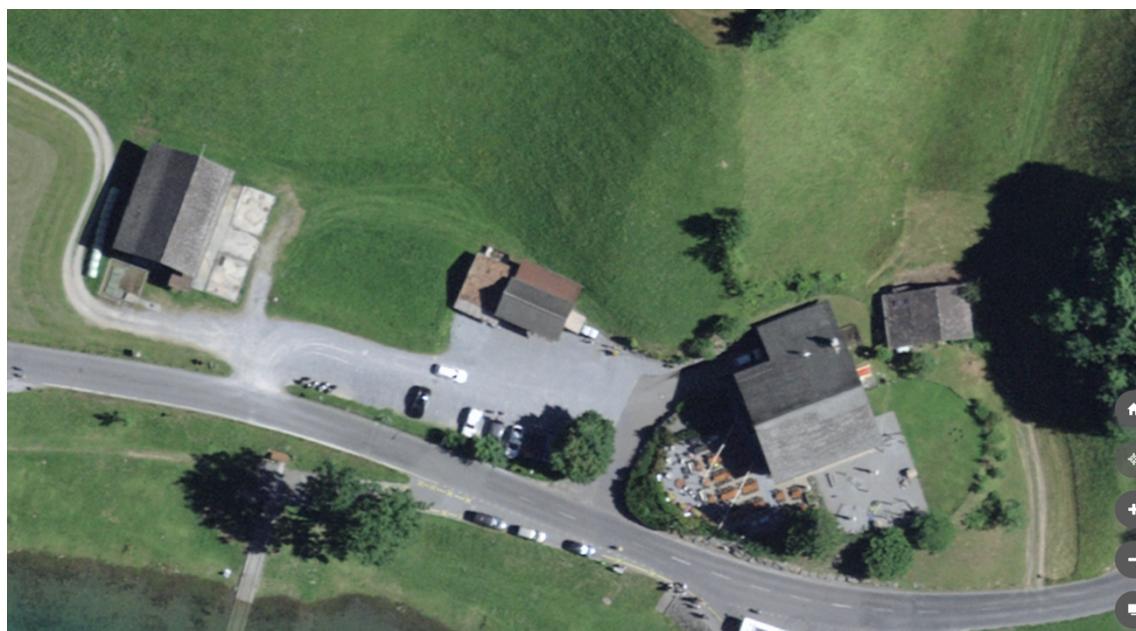
B.3 Erschliessung

Der neue Parkplatz liegt am Standort des bestehenden Parkplatzes. Die Zu- und Wegfahrt ab der Kantonsstrasse erfolgt neu getrennt, womit Wendemanöver vermieden werden können. Dazwischen kann an der Strasse neu eine Bushaltestelle angeordnet und die bestehende, ungünstig gelegene Haltestelle ersetzt werden. Der Parkplatz wird aufgrund der zusätzlichen Nutzungen wesentlich vergrössert. Dennoch reicht der Platz nicht, um die nach VSS berechnete

Anzahl Parkplätze zu erfüllen. Die vorgeschlagene Reduktion erweist sich als vorteilhaft für die Einbettung der Parkierung in die Landschaft. Um eine Reduktion bewilligen zu können, muss ein Mobilitätskonzept hinterlegt werden.

Die GeKo geht davon aus, dass durch die Erweiterung des Parkplatzes keine zusätzlichen Stützmauern notwendig sind, der bestehende Hangverlauf übernommen wird und auf allfällige Einschnitte in die Hangkante verzichtet wird. Die Anlieferung erfolgt entlang des Hangfusses ungefähr am Standort der bestehenden Einzelgarage. Die GeKo nimmt an, dass (wie aktuell im Situationsplan gezeichnet) bei der Anlieferung keine hohe Stützmauer notwendig ist. Diese Einbettung wird begrüßt. Im weiteren Projektverlauf soll unbedingt darauf geachtet werden, dass keine hangseitigen Stützmauern erstellt werden, die höher als ein Meter sind.

Der Umgang mit der Ver- und Entsorgung muss noch präzisiert werden.



Situation heute, Quelle: Google

B.4 Freiraum

Die in Lage und Ausdehnung unveränderte Aussichtsterrasse am bestehenden Standort wird positiv vermerkt. Gut positioniert ist auch der Kinderspielplatz: nicht direkt neben der Terrasse, aber mit möglichem Blickkontakt für Eltern und Kinder. Dazu muss jedoch das Terrain etwas angepasst werden.

Die Gestaltung des Hangfusses kann voraussichtlich ohne weitere Mauern auskommen. Die Bepflanzung des Parkplatzes mit möglichst vielen Einzelbäumen und einzelnen Büschen in lockerer Anordnung scheint dem Kontext angemessen.

C. Abweichungen von der Regelbauweise

Das Projekt wird voraussichtlich in verschiedenen Punkten von der Regelbauweise abweichen. Die definitive Beurteilung wird jedoch erst bei Stellungnahme zum vorgeschriebenen Überbauungsplan vorgenommen werden können.

D. Weitere Anmerkungen

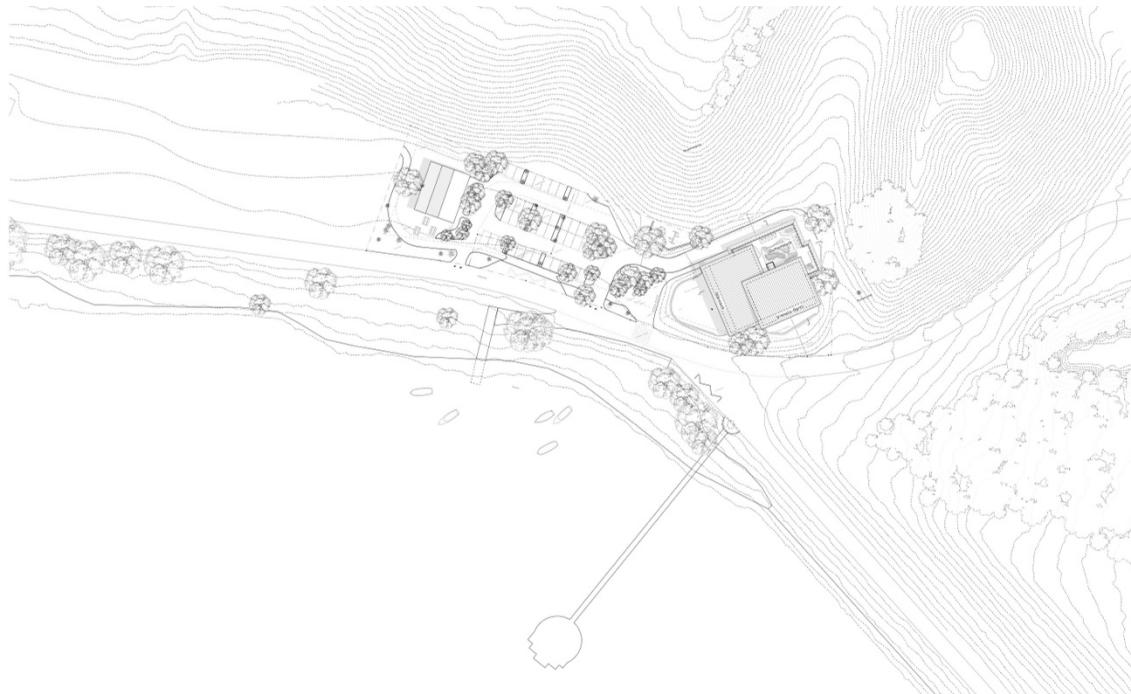
Keine

E. Gesamtbeurteilung und Empfehlungen

Die GeKo würdigt die Bereitschaft der Grundeigentümerin, einen offenen Projektwettbewerb durchzuführen und zu finanzieren. Sie sieht auch bisherige Erfahrungen bestätigt, dass Varianz in der Regel zu guten Lösungen führt. Auch der konstruktive Umgang mit den Hinweisen des Preisgerichts und die bereits erreichten Projektverbesserungen zeigen in die richtige Richtung. Durch das vorgeschriebene nachfolgende Sondernutzungsplanverfahren mit Überbauungsplan besteht die Möglichkeit, das Projekt architektonisch weiter zu optimieren.

Insgesamt wird der heutige Stand des Projektes gewürdigt und die Einfügung in die landschaftliche Umgebung bezüglich der guten Gesamtwirkung attestiert. Wie im Gutachten der KNHK bleiben auch für die GeKo noch diverse Punkte zum Überarbeiten, bis auch die architektonisch hohe Qualität für das Richtprojekt zum notwendigen Überbauungsplan ganz erreicht ist.

Nach Beurteilung der GeKo ist durch die attestierte Einfügung in die landschaftliche Umgebung bezüglich der guten Gesamtwirkung die Grundlage gegeben, um das Landgeschäft der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und damit eine Sicherheit für die nächsten Planungsschritte zu schaffen.



Übersicht Situation gesamthaft, Lage des Neubauprojektes in der Landschaft