

Gemeinderat

Kerenzerstrasse 1, CH-8753 Mollis
Tel. 055 612 12 26, Fax 055 612 25 53
E-Mail: info@mollis.ch
Internet: www.mollis.ch

Fritz Noser
Architekturbüro AG
Bahnhofstrasse 35
8752 Näfels

8753 Mollis, 11. März 2008 / dw

Entscheid zum Überbauungsplan "Pfeiffer-Areal", Parzelle 1240 GB Mollis

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihre Eingabe vom 1. Februar 2008.
Dazugehörige Plangrundlagen:

Überbauungsplan 1:200	29.01.2008
Situation Erdgeschoss Richtprojekt mit Umgebung 1:200	29.01.2008
Situation Tiefgaragengeschoss Richtprojekt 1:200	29.01.2008
Beilagenbericht zum Überbauungsplan mit:	Januar 2008
- Projektbericht	
- Berechnungen	
- Grundrisse 1:100	
- Situation 1:500	
- Visualisierungen	

Sie haben folgende Ausnahmen beantragt: Erhöhung der Geschosszahl um ein drittes Vollgeschoss, Ausbau Attikageschosse bis maximal 66,6 % des unterliegenden Vollgeschosses, Ausnützungsziffer bis 0.83, Erhöhung der Gebäudehöhe auf max. 11.0 m. Anhebung des neuen Terrains von 1.5 m im Bereich der Hauszugänge und der Tiefgarage.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. Februar 2008 den oben genannten Überbauungsplan mit folgenden Auflagen genehmigt.

Es wird in Betracht gezogen:

Die Überbauung ist nun ausgewogen konzipiert. Mit dem vorgesehenen Abbruch des bisherigen Fabrikgebäudes wird den im Bericht der gemeinderätlichen Gutachterin dipl. Arch. ETH R. Wildberger genannten Anforderungen weitgehend Rechnung getragen. Mit der Tiefgarage wird eine verkehrstechnisch optimale Lösung erzielt. Die Abstände der geplanten Häuser zu den Grenzen werden fast überall grösser gehalten als gesetzlich notwendig wäre. Die Ausnützung von An- und Nebenbauten wird nicht beansprucht.

- **Ausnützungsziffer:** Das Bebauungsareal liegt in der Zone 1a Wohn- und Gewerbezone. Die für Hauptbauten gültige Ausnützungsziffer (AZ) liegt in dieser Zone bei 0.6. Die auf Ihre Arealbebauung berechnete Ausnützung von 0.83 wird damit um 0.23 überschritten. Die Ausnützung von An- und Nebenbauten wird nicht beansprucht. Weil Ihr Vorhaben gemäss dem vorliegenden Überbauungsplan als Bebauung eines grösseren Areals bzw. ein Gesamtkonzept nach Art. 6 Bauordnung angesehen werden kann, wird Ihnen eine Erhöhung der AZ auf Grund der nachstehenden Ausführungen und Auflagen zugestanden:

- Optimale Verkehrserschliessung ab der im Bau befindlichen Erschliessungsstrasse Feld-Grund-Hoschet direkt in die Tiefgarage, Fusswegnetzverbindungen zum öffentlichen Wegnetz in alle Richtungen.
- Berücksichtigung der umliegenden Parzellen mittels grösseren Grenzabständen.
- Die Ausrichtung sämtlicher Wohnungen Richtung Süd-Südwesten ergibt eine optimale Besonnung jeder einzelnen Wohnung.
- Die Ausnützung für An- und Nebenbauten wird nicht beansprucht.
- Als Auflage der Gemeinde Mollis ist der angrenzende Fabrikbach ökologisch aufzuwerten.

Ohne ökologische Aufwertung des Fabrikbaches wird nur eine maximale Erhöhung der Ausnützungsziffer bis 0.8 gewährt. Detaillierte Berechnung der AZ ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Für Bauten und Anlagen im Bereich des gesetzlichen Bachabstandes von 5m und für Eingriffe ins Gewässer benötigt die Bauherrschaft eine Ausnahmegewilligung, für welche separat ein begründetes Gesuch zusammen mit der Baueingabe eingereicht werden muss.

- **Geschosszahl:** Die Erhöhung der Geschosszahl auf drei Vollgeschosse plus Attikageschoss wird auf Grund von Art. 6 Absatz 1 Bauordnung die Ausnahmegewilligung erteilt. Das Attikageschoss darf max. **66.6 % Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses** aufweisen. Mit den massiven Brüstungen auf dem Attikageschoss erscheinen die Gebäude als 4-geschossig. Entsprechend sind die Grenzabstände gemäss Art. 24 kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz einzuhalten. Die im Überbauungsplan angegebenen Grenzabstände sind als Mindestabstände verbindlich (Art. 5 Bauordnung). Mit der Erhöhung der Geschosszahl wird die damit verbundene Gebäudehöhe auf max. 11.00 m festgelegt.
- **Bestimmungen über behindertengerechtes Bauen:** Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen sind einzuhalten. Alle Wohnungen sind nach der Norm SN 521500 zu erstellen.
- Im Weiteren mögen Sie beachten, dass für den Teilabbruch des unter Denkmalschutz stehenden Nebengebäudes eine kantonale Bewilligung erforderlich ist. Die Gemeinde Mollis wird dazu gegenüber dem Kanton im befürwortenden Sinne Stellung nehmen.

Der Genehmigung des Überbauungsplanes mitsamt den hievor genannten Zugeständnissen und Ausnahmegewilligungen **vorbehalten bleiben allfällige Einsprachen beim noch bevorstehenden Baubewilligungsverfahren** nach Art. 32 des kant. Raumplanungs- und Baugesetzes.

Gebühren und Beiträge:

- **Behandlungsgebühr:** Gemäss Art. 5 des BR der Gemeinde Mollis **Fr. 500.00**
- **Beratertätigkeit:** Für Beratertätigkeit Frau Wildberger **Fr. 1'800.00**

Rechtsmittelbelehrung: Gemäss Artikel 55 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes können Sie gegen den vorliegenden Entscheid binnen 30 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Glarus Beschwerde erheben.

Für Ihr Verständnis danken wir im Voraus bestens. Für allfällig weitere Fragen steht Ihnen das Bauamt, Herr Hanspeter Schiesser, selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Kopie:

- Mathias Oeler, Präsident Bauressort GR Mollis
- Hanspeter Schiesser, Leiter Bauamt Mollis