

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

Rutishauser Architektur GmbH
Herr Mark Rutishauser
Oberrütelistrasse 13
8753 Mollis

8753 Mollis, 23. Dezember 2008 / dw

Entscheid zum Überbauungsplan "MFH Erlenstrasse", Zinggentschachen

Sehr geehrter Herr Rutishauser

Wir beziehen uns auf Ihre Eingabe vom 20. Oktober 2008.
Dazugehörige Plangrundlagen:

Konzept	17. Oktober 2008
Technischer Bericht	17. Oktober 2008
Berechnung Ausnützungsziffer	17. Oktober 2008
Überbauungsplan - Situation 1:500	17. Oktober 2008
Überbauungsplan - Grundrisse UG + EG 1:200	17. Oktober 2008
Überbauungsplan - Grundrisse 1. OG + 2. OG 1:200	17. Oktober 2008
Überbauungsplan - Grundriss Attika 1:200	17. Oktober 2008
Überbauungsplan - Schemaschnitt und Ostfassade 1:200	17. Oktober 2008
Überbauungsplan - Südfassade 1:200	17. Oktober 2008

Sie haben folgende Ausnahmen beantragt: Erhöhung der Ausnützung der Parzelle Nr. 1440, Erhöhung Geschosszahl um ein drittes Vollgeschoss, Ausbau Attikageschosse bis maximal 66 % des unterliegenden Vollgeschosses, Ausnützungsziffer bis 0.88 (gemäss Ihren Berechnungen), Erhöhung der Gebäudehöhe auf 10,9 m.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 4. Dezember 2008 den oben genannten Überbauungsplan mit folgenden Auflagen genehmigt:

Es wird in Betracht gezogen:

Aufgrund der Entwicklung des Gebietes Zinggen in den letzten Jahren und mit der Aussicht, dass auch die Parzelle der alten Spinnerei im Süden eher als Wohnbauten genutzt wird und keine anderen Interessen entgegen stehen, kann die Lage für praktisch reine Wohnbauten, wobei Gewerbe immer noch möglich ist, als geeignet betrachtet werden. Mit der Umzonung von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone wurde dazu die Möglichkeit geschaffen.

Das Überbauungsareal liegt in der Zone 1a Wohn- und Gewerbezone. Die für Hauptbauten gültige Ausnützungsziffer (AZ) liegt in dieser Zone bei 0,6, mit Bonus bei 0,9. Mit dem vorliegenden Projekt wird die gesamte Parzelle Nr. 1440 massiv übernutzt. Der Antrag der Bauherrschaft auf erhöhte Ausnutzung beinhaltet auch eine Erhöhung der Ausnutzung des bestehenden Gewerbeparks.

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist die von mehreren Bewohnern benützte Hupterschliessung in einer Breite von 5m weder von der neuen Überbauung noch vom bestehenden Gewerbepark von der anrechenbaren Grundstücksfläche in Abzug gebracht worden. Nach dem Abzug der Hupterschliessung von der Grundstücksfläche ergibt sich eine Ausnützungsziffer von ca. 1,0, was 0,1 über dem max. Bonus von 0.9 liegt.

Planerische Aspekte

Mit der Ost-West-Ausrichtung des Gebäuderiegels erhalten die Wohnungen sehr gut besonnte Tagesräume, jedoch kaum besonnte Schlafzimmer. Zudem weisen 21 von 27 Wohnungen gefangene Küchen auf, was immer Kunstlicht bedingt. Bei der gewählten Wohnungsgrösse mit 4½-Zimmer-Wohnungen handelt es sich um Familienwohnungen, in denen pro Tag mehrere Stunden in der Küche verbracht werden. Dieser Aspekt und der Versatz der als Loggien ausgebildeten Aussenräume stehen in krassem Widerspruch zum angestrebten Minergiestandard.

Ausnützungsziffer

Im Vergleich mit anderen Überbauungen und aufgrund der Tatsache, dass durch die Wahl der Anzahl Wohnungen viele gefangene Räume ohne Tageslicht entstehen, wird eine Erhöhung der AZ um max. 0,1 auf **max. 07** gewährt.

Geschosszahl

Für 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 % 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 des Kantonalen 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.

Diverses

Die Wegfahrt der Besucher der Überbauung über die alte Kanalstrasse wird nicht bewilligt. Den im Norden an der Oberrütelistrasse liegenden Mehrfamilienhäusern, welche bereits heute eine starke Belastung durch den Verkehr der Oberrütelistrasse erfahren, will man nicht mit zusätzlichem Verkehr auf der von der Hauptstrasse abgewandten Seite belasten. Entsprechend sind auf der Liegenschaft Kehrmöglichkeiten zu realisieren.

Die Parzelle Nr. 1440 grenzt im Osten an die Industriezone und im Norden an die bestehende Gewerbeliegenschaft. Entsprechende Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung sind zu berücksichtigen.

Für Näherbaurechte, welche die Gemeinde Mollis betreffen, sind entsprechende Gesuche zu stellen.

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. 1'100.00**

Rechtsmittelbelehrung: Gemäss Artikel 55 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes können Sie gegen den vorliegenden Entscheid binnen 30 Tagen beim Departement Bau und Umwelt 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
Gemeinderat Mollis


 Hans Leuzinger
 Gemeindepräsident


 Hans Hösli
 Gemeindeschreiber

Kopie:

- Kommissionspräsident Ressort Hoch- und Tiefbau
- Bauamt Mollis