

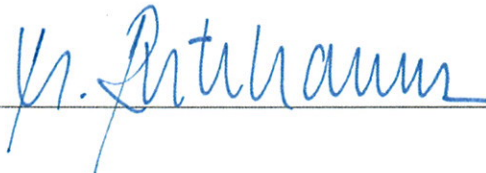
**ERLÄUTERUNGSBERICHT
REVISION ÜBERBAUUNGSPLAN VOM 12. JULI 2010**

Objekt

Arealüberbauung „Gelbi Fabrigg“
Erlenstrasse
Parzelle Nr. 14 + 2296
8753 Mollis

Darstellungsgrundlage: Überbauungsplan vom 12. Juli 2010

Der Architekt



04. September 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erläuterungsbericht

- 1.1 Anlass
- 1.2 Geschichte
- 1.3 Zielsetzungen der Planung
- 1.4 Organisation und Planungsverfahren
- 1.5 Ausgangslage
- 1.6 Schwarzplan
- 1.7 Zonenplan
- 1.8 Satellitenbild
- 1.9 Überbauungsplan vom 12. Juli 2010
- 1.10 Revision zum Überbauungsplan
- 1.11 Projekt
- 1.12 Modell

2. Revision zum Überbauungsplan vom 12. Juli 2010

- 2.1 Konzept
- 2.2 Technischer Bericht
- 2.3 Überbauungsplan

3. Beilagen

- 3.1 Plan Erdgeschoss Baueingabe vom 05.04.2012
- 3.2 Visualisierung Baueingabe vom 05.04.2012

1. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 Anlass

Diese Eingabe der **Änderungen** zum Überbauungsplan vom 03. Juni 2010 ermöglichen die Ergänzung des zusätzlichen Mehrfamilienhauses C sowie einige Projektänderungen und -anpassungen der Arealüberbauung „Gelbi Fabrigg“.

Gemäss mehreren Besprechungen mit der Gemeinde Glarus Nord, Bau und Umwelt, Frau Jacqueline Thommen sowie dem Gemeindepräsidenten, Martin Laupper können die Änderungen zum Überbauungsplan vom 03. Juni 2010 auf der Darstellungsbasis sowie dem Inhalt gemäss dem **alten** Überbauungsplan eingereicht werden, ohne neue Sonderbauvorschriften nach Art. 23 RBG Absatz 1-5 zu definieren, da die bereits erfolgte Baueingabe vom 05. April 2012 der Arealüberbauung „Gelbi Fabrigg“ in viel höherem Detaillierungsgrad aufzeigt (siehe 3.1 Beilagen zum Überbauungsplan), dass die Überbauung in überzeugender und hoher Qualität geplant ist und realisiert wird. Mit der Eingabe dieser Änderungen werden weder die Nutzung, die Ausnützung, noch die Gebäudehöhen verändert (siehe 2.2 technischer Bericht).

Beurteilt und neu bewilligt werden deswegen **nur die Änderungen**, nicht aber die am 12. Juli 2010 bereits bewilligten Teile des Überbauungsplanes vom 03. Juni 2010, zumal das Bauprojekt (Baueingabe vom 05. April 2012 basierend auf den Änderungen) bereits sämtliche kantonalen Amtsstellen durchlaufen hat.

1.2 Geschichte

Die Eternit (Schweiz) AG hat die Liegenschaft der ehemaligen Spinnerei Jenny im Jahre 1967 erworben. Der Spinnereibetrieb war damals schon eingestellt. Die Bauten und Anlagen wurden je nach Bedarf und Nutzungsweise in verschiedenen Etappen ab Mitte des 19. Jahrhunderts erstellt. Das fabriкеigene Kleinkraftwerk ist heute nicht mehr in Betrieb und die Anlagen sind demontiert. In den Jahren 2005 und 2006 wurde das Areal weitsichtig in die Wohn- und Gewerbezone umgeteilt. Somit wurden die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung möglich.

Im Jahre 2007 hat die Eternit (Schweiz) AG ein Ausschreibungsverfahren für die Arealüberbauung durchgeführt. Nach mehreren Studien von verschiedenen Bewerbern erhielt die Rutishauser Architektur AG im Jahre 2009 den Zuschlag für das weitere Vorgehen des Überbauungsplanverfahrens. Der Überbauungsplan wurde am 03. Juni 2010 der Gemeinde Mollis eingereicht und zwei Monate später mit einer erhöhten Ausnützung am 12. Juli 2010 genehmigt. Nach einigen Monaten der Kaufvertragsverhandlungen konnte der Kaufvertrag zwischen der Eternit (Schweiz) AG und der Ruma Generalunternehmung AG am 15. August 2011 unterzeichnet werden. Seither wurde das Projekt optimiert und den Bedürfnissen des Marktes der neuen Grossgemeinde Glarus Nord angepasst, sowie den Behörden präsentiert, so dass am 05. April 2012 die Baueingabe eingereicht wurde.

Die Mietverträge der ca. 40 bestehenden Mieter laufen seit Januar 2012 bereits über die Ruma Generalunternehmung AG. Die Mieter sind über das geplante Bauvorhaben und die zeitlichen Abläufe informiert.

1.3 Zielsetzungen der Planung

Das Ziel der Planung der Arealüberbauung „Gelbi Fabrigg“ besteht insbesondere darin, eine alte Glarner Industriebrache in vorbildlicher Art und Weise zu sanieren und umzunutzen, damit eine qualitativ hervorragende Arealüberbauung entsteht. Die Substanz der bestehenden Fabrik soll in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege mit Respekt behandelt werden, die Neubauten in schlichter neuzeitlicher Architektur erscheinen, ohne das markante Dasein der alten Spinnerei zu konkurrenzieren. Zudem soll mit dem Projekt eine hohe Freiraum- und Architekturqualität sowie eine gute Wohn- und Arbeitsraumqualität geschaffen werden.

Auf Grund einer ausführlichen Analyse der Liegenschaft in Einbezug der Identität des Areals, aber auch unter Berücksichtigung der detaillierten Real Estate Analyse, wurden folgende Planungsziele erarbeitet:

- Schwerpunkte „Wohnen“ und „Arbeiten“.
- 4 Generationen sollen auf dem Areal „Leben“.
- Die Fabrik muss bestehen und in ihrem Charakter erhalten bleiben.
- Die Umnutzung der Fabrikhallen soll Wohn- und Gewerbenutzungen in attraktiver Weise ermöglichen.
- Hohe Diversität in der Nutzung.
- Kinderhort Glarus-Nord soll Standortvorteile für Bewohner stärken.
- Etwa 90-100 Mietwohnungen und ca. 100 Arbeitsplätze sollen im Projekt enthalten sein.
- Das Projekt soll das angestrebte qualitative Wachstum der Gemeinde Glarus Nord unterstützen.
- Kompakte wirtschaftliche Baukörper.
- Neubauten sollen die Fabrik nicht konkurrenzieren.
- Hervorragende Umgebungs- und Freiraumqualität.
- Schaffung eines **öffentlichen** Spielplatzes.
- Das Projekt soll den Minergie-Standard erreichen.
- Das Projekt muss eine investorengerechte Rendite abwerfen.

1.4 Organisation und Planungsverfahren

Die Firmengruppe 3R, bestehend aus der Rutishauser Architektur AG, der Ruma Generalunternehmung AG sowie der Rimag Schöner Wohnen AG, entwickelte die Arealüberbauung und führt nun das Bauprojekt bis zur Realisierung unter Sicherung einer guten Architektur- und Bauqualität.

Die Baubewilligung wird unter guten Voraussetzungen im Herbst 2012 erwartet. Gleichzeitig wird an der Projektphase „Vermarktung“ gearbeitet. Ziel ist es, bis Ende Jahr erste Ankermieter für die Gewerbe- und Businessflächen vertraglich zu fixieren. Im Herbst erfolgt die Phase der Ausführungsplanung, damit einem Baubeginn im Frühjahr 2013 nichts mehr im Wege steht.

1.5 Ausgangslage

Das Areal der alten Spinnerei liegt am südlichen Dorfe von Mollis, dreiseitig umgeben von Freiflächen. Östlich der Liegenschaft verläuft der Linthdamm mit einem attraktiven Grüngürtel und Weitsicht in die angrenzende Landwirtschaftszone von Näfels. Westlich grenzt ebenfalls die unverbaubare Landwirtschaftszone an die Parzelle. Im Süden besteht eine herrliche Weitsicht ins Naherholungsgebiet Flugplatz Mollis und ins Glärnerland mit dem bekannten Glärnischmassiv und dem „Vreneli's Gärtli“. Von Norden her erfolgt die Erschliessung über die Erlenstrasse mit den angrenzenden Wohnbauten. Das Areal ist umgeben von einem attraktiven Wegnetz, welches vor allem an Wochenenden von der Bevölkerung für Spaziergänge und Radtouren intensiv genutzt wird.

1.6 Schwarzplan



1.7 Zonenplan

Die Parzellen Nr. 14 und 2296 liegen in der Wohn- und Gewerbezone.



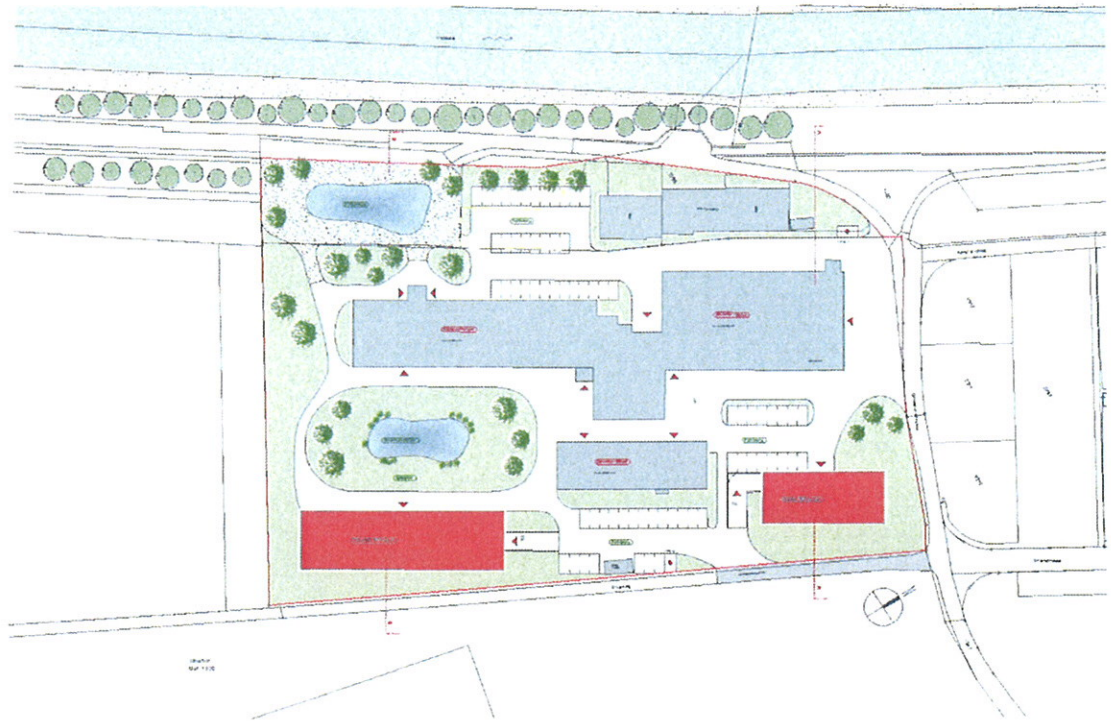
1.8 Satellitenbild

Das Satellitenbild zeigt die massiven Baumassen und die attraktiven Freiräume.



1.9 Überbauungsplan vom 12. Juli 2012

Der Überbauung wurde am 03. Juni 2010 der damaligen Gemeinde Mollis eingereicht und am 12. Juli 2010 bewilligt.



1.10 Änderungen zum Überbauungsplan

Gegenüber dem Überbauungsplan vom 12.07.2010 wurden in der Weiterentwicklung des Projektes folgende Optimierungen vorgenommen:

Tiefgarageneinfahrten zu den Mehrfamilienhäuser A+B

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser A+B erfolgte nach Überbauungsplan entlang der Ostgrenze über den Erlenweg (Landwirtschaftszone). Diese Verkehrsflächen wurden neu besser gelöst. Die neue TG-Einfahrt liegt nun an der Nordostecke des Areals. Der Verkehr wird viel früher unter Terrain geführt, die Landwirtschaftszone wird nicht beansprucht und Freiflächen nicht mit Strassen verbaut. Beim Kinderhort (Osttrakt) entstand dadurch mehr Gartenfläche für Spielplätze und Erholungsräume.

Proportion MFH A

Die Gebäudegrundfläche vom MFH A hat neu eine eher quadratische Form, als nach Überbauungsplan in einer eher rechteckigen Form. So konnten wir mit dem Neubau den Grenzabstand zur Nordgrenze erhöhen. Die Einfamilienhäuser an der Erlenstrasse haben damit mehr südlichen Freiraum, resp. mehr Abstand zum Neubau MFH A. Diese Massnahme sehen wir als Verbesserung des Projektes.

Abbrüche Funk Bau AG und Holzlager

Die bestehenden Gebäude auf der Westseite des Areals müssen allesamt abgebrochen werden. Diese Flächen werden für die Tiefgarage sowie Parkierungsflächen benötigt. Jeder Investor, der ein 50 Mio. Projekt realisiert, akzeptiert diese belastenden Bauten und Nutzungen im Areal nicht. Die Bauten würden die angestrebte hohe Umgebungs- und Freiraumqualität stören. Die Nutzungen passen auch nicht in die Wohn- und Gewerbezone. Die betroffenen Unternehmer wurden bereits informiert. Die Firmengruppe 3R wird den Unternehmern auf der Suche nach neuen Lösungen behilflich sein.

Gemeinschaftsraum

Mit der Projektierung eines Gemeinschaftsraumes zwischen MFH B und dem Südtrakt wurde ein grosszügiger Begegnungsplatz geschaffen, so wie es bei einer Überbauung dieser Grösse und Qualität auch gefordert wird. Die Bewohner und Arbeitnehmer auf dem Areal sollen diesen Begegnungsplatz nutzen sowie tangiert von Wasser und Spielplätzen die Freiraumqualität der Überbauung geniessen.

MFH C

Der Überbauungsplan enthielt den Neubau MFH C nicht. Aus diesem Grund wurde das MFH C mit einer separaten Baueingabe (18. April 2012) nachgereicht. Ziel war es, mit der ersten Baueingabe vom 05. April 2012 den Überbauungsplan vom 12.07.2010 einzuhalten und mit der separaten Baueingabe für das MFH C im Gesamtkonzept zu überzeugen. Sämtliche Berechnungen der Baueingabe vom 05. April 2012 enthalten das MFH C, um aufzuzeigen, dass alle Gesetze eingehalten werden. Mit der Bewilligung des MFH C sehen wir eine gerechtfertigte und gute Weiterentwicklung des Überbauungsplanes vom 12. Juli 2010.

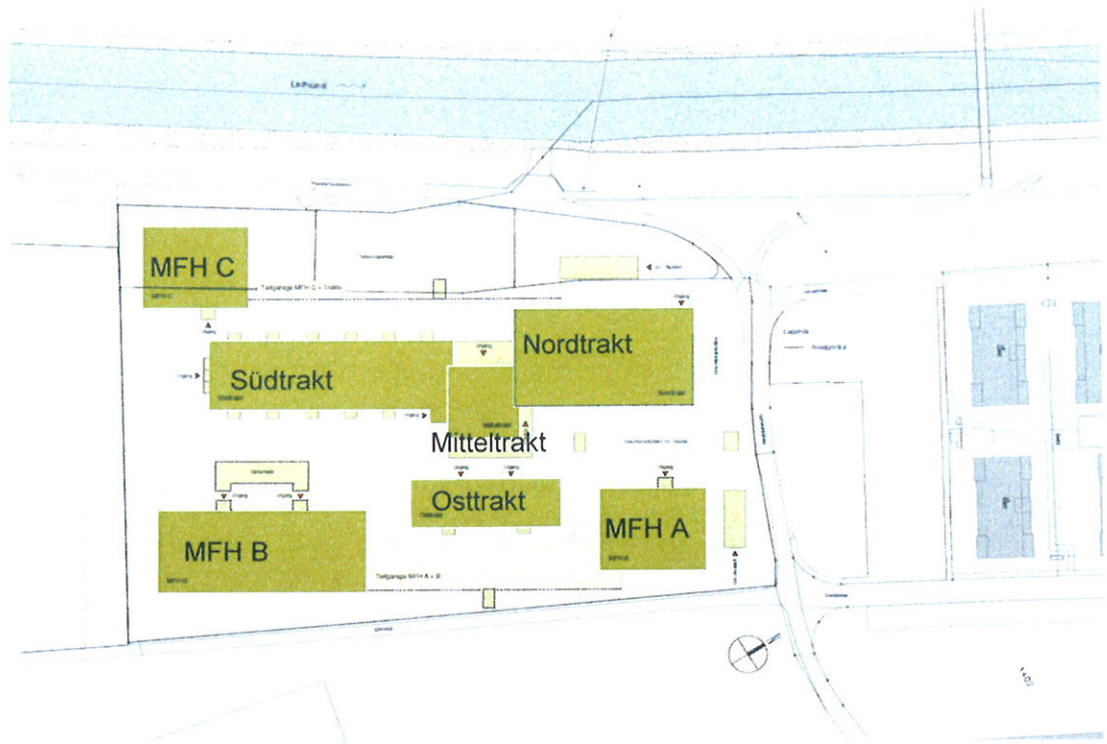
Alle wesentlichen Bestandteile der Überbauungsplan-Bewilligung vom 12. Juli 2010 sind mit dem eingereichten Projekt eingehalten.

1.11 Projekt

Das Projekt "Gelbi Fabrigg" beinhaltet folgende Bauten:

Bestehende Bauten	Nutzung
Nordtrakt	Dienstleistung/Büros/Schulungsräume/Lofts (3'890 m ²)
Mitteltrakt	Dienstleistung/Wohnen (840 m ²)
Südtrakt	Wohnen im Alter (30 Wohnungen)
Osttrakt	Kinderhort Glarus Nord (770 m ² / ca. 80-100 Krippenplätze)

Neubauten	Nutzung
MFH A	Wohnen (15 Wohnungen)
MFH B	Wohnen (30 Wohnungen)
MFH C	Wohnen (15 Wohnungen)



In der Entwicklung der Arealüberbauung wurde nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege beschlossen, das markante Hauptgebäude (Nord-, Mittel- und Südtrakt) sowie das östlich stehende Lagergebäude (Osttrakt) in ihrer Form und Fassadensprache zu erhalten, komplett zu sanieren und umzunutzen. Alle anderen Nebenbauten werden abgebrochen.

Für das südöstlich stehende Lagergebäude wird ein Ersatzbau (MFH B) erstellt, der in seiner Volumensprache in etwa gleich gross erscheint, damit die südlichen Gebäudekörper den wertvollen und in der Situation als charakteristisch wichtigen Innenhof wieder bilden und einschliessen. Dieser Innenhof wird als Treffpunkt mit Gemeinschaftsraum gestaltet. Die breite Öffnung des Innenhofs in Richtung Süden soll erhalten bleiben, so dass das MFH B in seinen Gebäudehauptseiten ost- und westorientiert ist. Um die Gliederung der Bauten mit ihren Längsachsen in Richtung Norden/Süden zu übernehmen, wurde der nordöstlich gelegene kleinere Neubau (MFH A) ebenfalls in dieser Stellung orientiert. Das bestehende Holzlager sowie das Magazin der Bauunternehmung Funk und das Gründepot werden abgebrochen. **Südwestlich des Areals ist neu das MFH C geplant.**

Das markte Hauptgebäude wird leider nicht wie im Überbauungsplan beschrieben, zu einer Alterswohn- und Pflegesiedlung umgebaut, weil der Kanton Glarus die Pflegebettbewilligung unserem Interessenten (Sensato / betreutes Alterswohnen) nicht erteilt hat. Hier entstehen darum attraktive Businessflächen für verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie Schulungsräume oder ev. Lofts. Die gewerbliche Nutzung – so wie es die Bauzone vorsieht – ist somit vorhanden. Die grosse Halle im Erdgeschoss des Nordtraktes soll zur Kultur- und Lifestyle-Halle für flexible Nutzungen zur Verfügung stehen.

Im Südtrakt der alten Spinnerei sind kleinere Wohnungen für ältere Menschen geplant. Die Grundrisse ähneln Alterswohnungen in verschiedenen Grössen. Auf jeder Etage ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, um die Gemeinsamkeit der Bewohner zu stärken. Der Markt in Glarus Nord wird in Zukunft mit 4.5 und 5.5 Zimmer Wohnungen übersät, welche nicht auf ältere Menschen ausgerichtet sind. Es ist unser Anliegen, aber auch ein Bedürfnis der Bevölkerung in der Region, diese Situation zu verbessern und mehr Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen.

Das östlich stehende, zweigeschossige Lagergebäude (Osttrakt) wird zum Kinderhort Glarus Nord umgebaut. Hier werden die Kinder aller Altersstufen rund um die Uhr betreut. Die Räumlichkeiten bieten eine Gesamtkapazität von ca. 80-100 Krippenplätzen. Auch hier wird ein Platz für die junge Gemeinschaft geschaffen, welche für die Eltern der boomenden Region Glarus Nord von hoher Wichtigkeit sein wird. Dieser Kinderhort wird den Wohnstandort Glarus Nord überzeugend verbessern. Angelehnt an den Kinderhort ist an der Ostgrenze ein ca. 400m² grosser **öffentlicher Spielplatz** geplant, welcher durch den Investor der Öffentlichkeit zu Verfügung gestellt wird. Hier sollen sich private Bewohner, halböffentliche Nutzer (Kinderhort) sowie die Öffentlichkeit durchmischen und einen Platz finden, den die Mütter und Väter in Mollis und Umgebung schon seit Jahren ersehnen.

Die beiden östlich gelegenen Neubauten (MFH A+B) sowie das ergänzte MFH C erscheinen in zeitgerechter und kubisch einfacher Architektur, ohne die Fabrikgebäude zu konkurrenzieren.

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende und sehr breit gebaute Erlenstrasse. Bei der Arealecke Nordost führt die TG-Einfahrt die Fahrzeuge früh unter Terrain. Bei der Nordwestecke ist die zweite TG-Einfahrt geplant. Weiter entstehen genügend oberirdische Parkplätze für Besucher und Arbeitnehmer. Auch für Veloabstellplätze sind diverse gedeckte Abstellplätze vorgesehen.

Die Fußgänger Verbindungen sind übersichtlich und grosszügig gestaltet, so, wie es das Areal auch benötigt und so, wie es charakteristisch auch zu einem alten Fabrikareal passt.

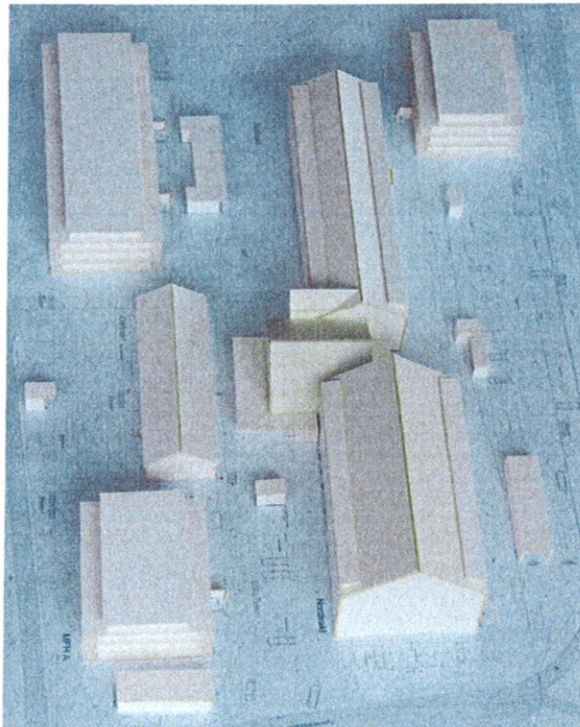
Die Gartenanlagen sollen parkähnlich wirken, auch zur Erinnerung an das alte Kraftwerk wieder Wasser einschliessen und das Zusammenleben der Bewohner und Benutzer fördern und positiv beeinflussen.

Dieses Gesamtkonzept für das Areal der alten Spinnerei verbindet das Leben von Jung und Alt, die Nutzung von „Wohnen“ und „Arbeiten“, zeigt alte und neue Architektur und deckt die Bedürfnisse der Glarner Gesellschaft. Das Projekt trägt einen wichtigen Teil zur Entwicklung der Gemeinde Glarus Nord als moderne Grossgemeinde bei - in respektvollem Umgang mit einem alten und wertvollen Glarner Spinnereiareal.

Das vorliegende Projekt erfüllt die Zielsetzung der Planung gemäss Punkt 1.3 in hohem Masse.

1.12 Modell

Das Modell zeigt gut auf, dass sich die Neubauten mit ihren Volumensetzungen gut in das Areal einfügen.



RUTISHAUSER

BAUBERATUNG
ARCHITEKTUR
IMMOBILIEN
TOTALUNTERNEHMUNG
VERMARKTUNG

2. REVISION ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN VOM 12. JULI 2010

RUTISHAUSER
ARCHITEKTUR AG
NETSTALERSTRASSE 50
8753 MOLLIS
T +41 (0)55 640 90 00
F +41 (0)55 640 82 92
INFO@RUTISHAUSER.GL
WWW.RUTISHAUSER.GL

2.1 KONZEPT

REVISION ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN VOM 12. JULI 2010

Rot = Änderung zum Überbauungsplan vom 12. Juli 2010

Die beiden Bauparzellen Nr. 14 und 2296 der alten Spinnerei liegen in der Wohn- und Gewerbezone der Gemeinde Mollis.

In der Entwicklung der Arealüberbauung wurde nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege beschlossen, das markante Hauptgebäude der alten Spinnerei sowie das östlich stehende Lagergebäude in ihrer Form und Fassadensprache stehen zu lassen, komplett zu sanieren und umzunutzen. Alle anderen Nebenbauten werden abgebrochen. Für das südöstlich stehende Lagergebäude wird jedoch ein Ersatzbau erstellt, der in seiner Volumensprache in etwa gleich gross erscheint, damit die südlichen Gebäudekörper den wertvollen und in der Situation als charakteristisch wichtigen Innenhof wieder bilden und einschliessen. Die breite Öffnung des Innenhofs in Richtung Süden soll erhalten bleiben, so dass der erwähnte Ersatzbau in seinen Gebäudehauptseiten ost- und westorientiert ist. Um die Gliederung der Bauten mit Ihren Längsachsen in Richtung Norden/Süden zu übernehmen, **wurden die nordöstlich und südwestlich gelegenen kleineren Neubauten** ebenfalls in dieser Stellung orientiert. Das bestehende Holzlager **wird abgebrochen und die entstehende Fläche als ober- und unterirdische Parkierungsanlage genutzt**. Das unschöne Magazin der Bauunternehmung Funk und das Gründepot werden **ebenfalls** abgebrochen.

Das nördliche Gebäudevolumen der alten Spinnerei wird einer gewerblichen und kulturellen Nutzung zugeführt, **ebenso könnten Lofts erstellt werden**. Im Erdgeschoss ist eine Kulturhalle für flexible Nutzungen geplant, in den Obergeschossen stilles Gewerbe wie Büroflächen, Dienstleistungsbetriebe **oder Lofts** u.a.

Im südlichen Gebäudevolumen der alten Spinnerei sind Alterswohnungen resp. kleinere Wohnungen geplant. Der Markt in Mollis ist übersättigt mit 4.5 und 5.5 Zimmer Wohnungen, so dass wir in diesen Flächen Studios, 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnungen planen. Der Nutzungsplan sieht vor, hier eine kleine Alterssiedlung aufzubauen. Denkbar wären auch eine Hausarztpraxis und ein Pflgeteam (z.B. Spitex-Stützpunkt) vor Ort. Dieses Konzept würde sich mit der Nutzung des östlich gelegenen Gewerbe- und Kinderhauses (bestehendes Gebäude) gut im Leben von Jung und Alt als neuzeitlich - und wie schon oft ausgeführt - bewähren.

An der Ostgrenze sind wie in der Situation Rot gezeichnet zwei Neubauten geplant. **An der Südwestgrenze ein weiterer Neubau**. Hier sollen moderne Wohnungen mit viel Transparenz entstehen.

Die Erschliessung erfolgt über die Erlenstrasse. **Die Zufahrten zu den Neubauten und deren Tiefgaragen liegen an der Nordostecke sowie Nordwestecke des Areals. Der Verkehr wird somit früh unter Terrain geführt und die Landwirtschaftszone (Erlenweg) wird nicht beansprucht.**

Eine weitere Erschliessung erfolgt über die Spinnereistrasse ins Zentrum des Areals zu den Besucherparkplätzen. Weiter westlich erfolgt die Einfahrt zur Parkierungsanlage **und der Tiefgarage** der Alterswohnungen **sowie des südwestlichen Neubaus** und der Gewerbe- und Kulturflächen.

Die Fussgängerverbindungen sind übersichtlich und grosszügig gestaltet, so, wie es das Areal auch benötigt und so, wie es charakteristisch auch zu einem alten Fabrikareal gehört. Die Gartenanlagen sollen parkähnlich wirken, auch zur Erinnerung an das alte Kraftwerk wieder Wasser einschliessen und das Zusammenleben der Bewohner und Benutzer fördern und positiv widerspiegeln. **Dafür wurde mit dem Gemeinschaftsraum zwischen MFH B und dem Südtrakt ein grosszügiger Begegnungsplatz geschaffen.**

Die Erschliessung durch Werkleitungen **wird** im Überbauungsplan nicht aufgezeigt, **sondern in den Baueingabeplänen der Arealüberbauung „Gelbi Fabrigg“**. Die Erschliessung erfolgt jedoch durch alle Werke (Kanalisation, Frischwasser, Strom, Kabel, Swisscom, Gas) über die Erlenstrasse. Das Erschliessungskonzept einer derart grossen Arealüberbauung mit ca. 50'000m³ Bauvolumen und ca. **50 Mio.** Anlagekosten kann erst festgelegt werden, wenn die detaillierte Projektplanung vorliegt. Wir sind der Auffassung, dass diese Erschliessungsplanung im Zuge der Projektplanung in Zusammenarbeit mit sämtlichen Werkbetrieben gemeinsam erarbeitet werden muss.

Das geplante Überbauungskonzept umfasst eine Durchmischung von Gewerbe und Kultur, von Wohnen und Arbeiten, von Jung und Alt, von neuer und alter Architektur in respektvollem Umgang mit einem alten und wertvollen Glarner Spinnereiareal.

2.2 TECHNISCHER BERICHT

REVISION ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN VOM 12. JULI 2010

	Bisher (Bauordnung)	Überbauungsplan vom 12.07.2010	Revision zum Überbauungsplan vom 12.07.2010
Parzelle	Nr. 14 = 13'837m2 Nr. 2296 = 2'927m2	Wird durch verschiedene Mutationen später aufgeteilt.	Wird durch verschiedene Mutationen später aufgeteilt.
Bauzone	Wohn- und Gewerbezone 1a	Wohn- und Gewerbezone 1a	Wohn- und Gewerbezone 1a
Geschosszahl	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, 3 Geschosse bei grösseren Arealen, Giebelzimmer gestattet.	3-geschossig mit Attikageschoss.	3-geschossig mit Attikageschoss.
Lärm-ES	III	III	III
Gebäudehöhe	8.25m 9.25m bei Gewerbebauten	11.00m Erhöht durch die Brüstungshöhe beim Attikageschoss, sowie infolge Geschosshöhen von 2.80m (infolge technischer Einrichtungen in Betondecken wie Lüftungen für Minergie-Standard).	11.00m Erhöht durch die Brüstungshöhe beim Attikageschoss, sowie infolge Geschosshöhen von 2.80m (infolge technischer Einrichtungen in Betondecken wie Lüftungen für Minergie-Standard).
Ausnützung	Hauptbauten 0.6 Nebenbauten 0.1	Hauptbauten 0.9 Nebenbauten 0.1	Hauptbauten 0.9 Nebenbauten 0.1

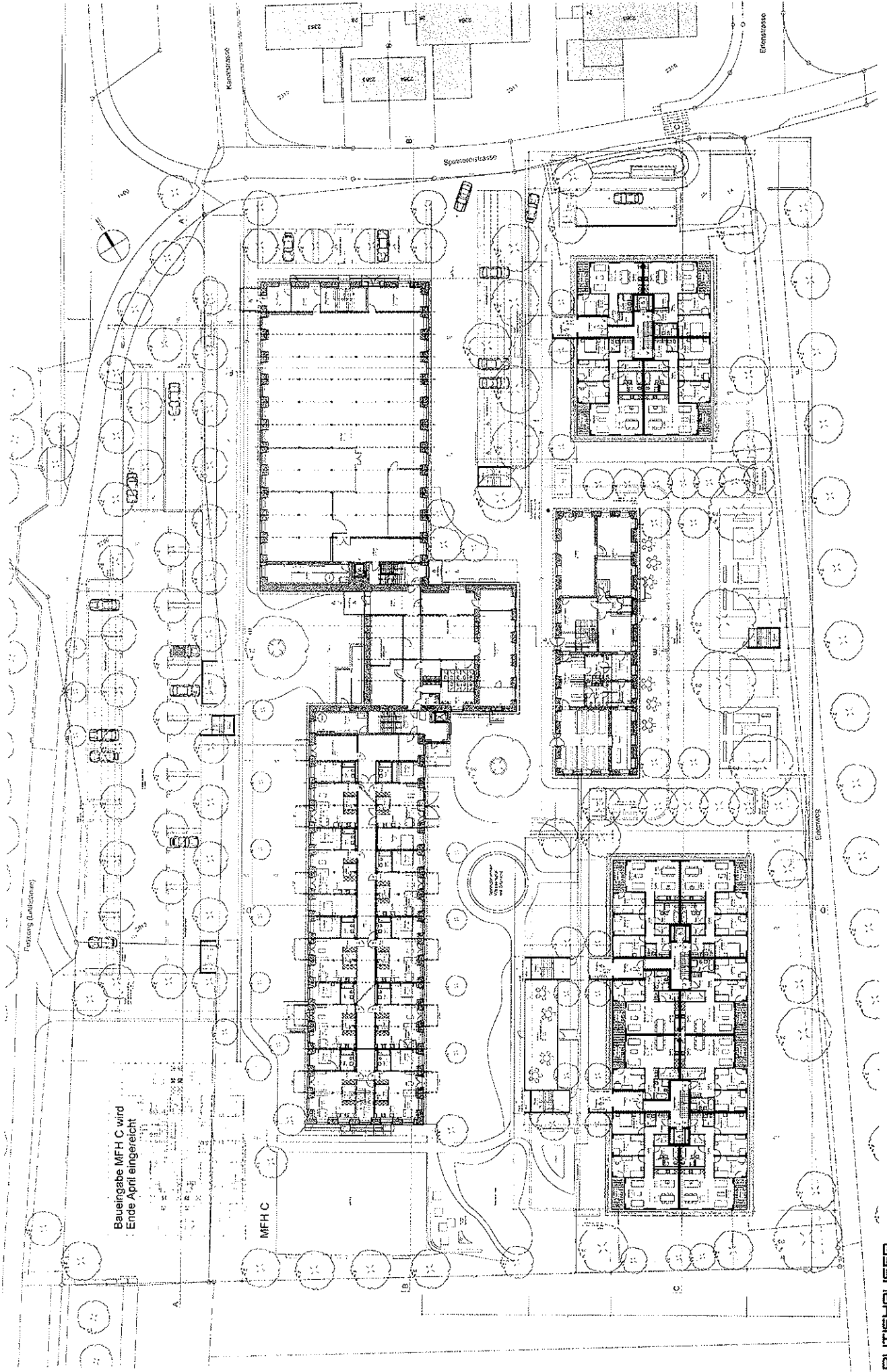
Dachausnutzung	2/3 der Gesamtfläche des darunterliegenden Geschosses.	2/3 der Gesamtfläche des darunterliegenden Geschosses. Gilt als Attikageschoss.	2/3 der Gesamtfläche des darunterliegenden Geschosses. Gilt als Attikageschoss.
Nutzung	Gewerbe- und Lagerflächen.	Gewerbeflächen, Kulturflächen, Wohnflächen.	Gewerbeflächen, Kulturflächen, Wohnflächen.
Besondere Bestimmungen	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes geschlossene Bauweise zu verfügen sowie unter Bezugnahme auf Art. 6 der Bauordnung, Abschnitt „Überbauung grösserer Areale“, die Erhöhung auf 3 Geschosse zu gestatten. Zudem richtet sich die Gebäudehöhe nach Art der Nutzung... usw.	Erhöhung um 1 Geschoss inkl. Ausbau Attikageschoss.	Erhöhung um 1 Geschoss inkl. Ausbau Attikageschoss.
Niveaupunkt	Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf gewachsenem Boden.	Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf gewachsenem Boden. Das Erdgeschoss wird um max. 1.50m über den Niveaupunkt angehoben.	Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf gewachsenem Boden. Das Erdgeschoss wird um max. 1.50m über den Niveaupunkt angehoben.
Bauweise	Nicht geregelt.	Geschlossene Bauweise.	Geschlossene Bauweise.

Gestaltung	Nicht geregelt.	Arealüberbauung gemäss ÜeP. Bestehendes Spinnereigebäude bleibt in seiner Volumen- und Fassadensprache gleich.	Arealüberbauung gemäss ÜeP. Bestehendes Spinnereigebäude bleibt in seiner Volumen- und Fassadensprache gleich.
Garagen und Abstellplätze	1.5 pro Einheit. 1.25 falls in Tiefgaragen.	Gemäss Baureglement.	Gemäss Baureglement.
Kinderspielplätze	5% der BGF.	Gemäss Baureglement.	Gemäss Baureglement.
Baubereich Nebenbauten	Nicht geregelt.		Der definierte Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich für Nebenbauten im Arealgrenzabstand von 4m.
Übergeordnetes Recht	Nicht geregelt.		Soweit der Überbauungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bauordnung von Mollis. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleibt vorbehalten.

3. BEILAGEN

- 3.1 Plan Erdgeschoss Baueingabe vom 05.04.2012
- 3.2 Visualisierung Baueingabe vom 05.04.2012

Baueingabe
3.1 BEILAGE ERDGESCHOSS BAUEINGABE VOM 05. APRIL 2012
Arealüberbauung "Gelbi Fabrigg", Erlenstrasse, Parz. 14 + 2296, 8753 Mollis
Ruma Generalunternehmung AG, Netstalstrasse 50, 8753 Mollis
05.04.2012 / Plan Nr. 09.190-101 / 1 : 500



Baueingabe
3.2 BEILAGE VISUALISIERUNG BAUEINGABE VOM 05. APRIL 2012
Arealüberbauung "Gelbi Fabrigg", Erlenstrasse, Parz. 14 + 2296, 8753 Mollis
Ruma Generalunternehmung AG, Neistalstrasse 50, 8753 Mollis
05.04.2012 / Plan Nr. 09.190-129

