AG für Raumplanung
Gäuggelistr. 7 | CH-7000 Chur | T 081 254 38 20 | F 081 254 38 21 | info@stw.ch | www.stw.ch

glarusnord

Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Nord

Potenzielle Reduktion der Arbeitsplatzgebiete gemäss GRIP, Auftrag aus der zweiten Lesung des Parlaments zum GRIP vom 13.03.2014

Bericht

Datum: 14.05.2014
Objekt: 24091
Status: Bericht

z:\gemeinde\glarus nord\op_revision_21091_24091\04_richtplanung\idg-reduktionen\bericht\20140514_bericht_reduktion_ap_gebiete_gln.docx

Impressum

Potenzielle Reduktion der Arbeitsplatzgebiete gemäss GRIP, Auftrag aus der zweiten Lesung des Parlaments zum GRIP vom 13.03.2014, Bericht

Auftraggeber

Gemeinde Glarus Nord

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Martin Reich)

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage / Aufgabenstellung 4

2. Varianten 5

2.1 Übersicht 5
2.2 Variante 1A 6
2.3 Variante 1B 9
2.4 Variante 2A 12
2.5 Variante 2B1 14
2.6 Variante 2B2 16
2.7 Variante 2B3 18
2.8 Variante 3 20
2.9 Variante 4 23
2.10 Variante 5 25
2.11 Variante 6 28
2.12 Variante 7 30

3. Beurteilung und Empfehlung 33

1. Ausgangslage / Aufgabenstellung

Die derzeit laufende Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden von Glarus Nord in eine einzige alle ehemaligen Dörfer umfassende Nutzungsplanung entspricht einer Totalrevision eines der zentralen Führungsinstrumente der Gemeinde. Die Revision der Ortsplanung wurde in 3 Hauptphasen unterteilt:

Konzeption	Vision entwickeln
Gde-Richtplanung	Behördenverbindliche Festlegungen treffen
Nutzungsplanung	Grundeigentümerverbindliche Festlegungen treffen

Mit dem Vorliegen des Gemeinderichtplans (GRIP) befindet sich die Gemeinde Glarus Nord derzeit im Abschluss der zweiten Phase „Richtplanung". Bereits wurden einzelne Vorarbeiten für die dritte Phase „Nutzungsplanung" getätigt.

In der zweiten Lesung des Parlaments wurden folgende Beschlüsse gefällt:

- Das Parlament stimmt dem Antrag von Franz Landolt mehrheitlich zu und beschliesst, dass 10 ha Industrieland zusätzlich in die Landwirtschaftszone zurückgezont werden müssen.
- Das Parlament beschliesst einstimmig den Gemeinderat mit der Ausarbeitung eines Vorschlages betreffend Rückzonung von 10 ha Industrieland zu beauftragen. Der Vorschlag des Gemeinderates, wo die entsprechenden Flächen umzuzonen sind, ist erneut dem Parlament vorzulegen.

Im nachfolgenden Bericht wird die Terminologie der Richtplanung verwendet (im GRIP wird mit nicht-parzellenscharfen Gebieten gearbeitet; Ein- und Auszonungen sind Sache der Nutzungsplanung). Verschiedene Varianten wurden geprüft und werden im vorliegenden Bericht aufgezeigt und kommentiert.

Die Varianten haben die Vorgaben des Parlaments zu erfüllen. Es sind also vorrangig Arbeitsplatzgebiete gemäss GRIP einzubeziehen. Zudem muss die Summe der Flächen insgesamt ungefähr 10 ha betragen.

2. Varianten

2.1 Übersicht

Die Varianten setzen sich teilweise aus mehreren Teilflächen zusammen. Verschiedene Teilflächen kommen in gleicher oder ähnlicher Form in mehreren Varianten vor (vgl. auch Anhang 1).

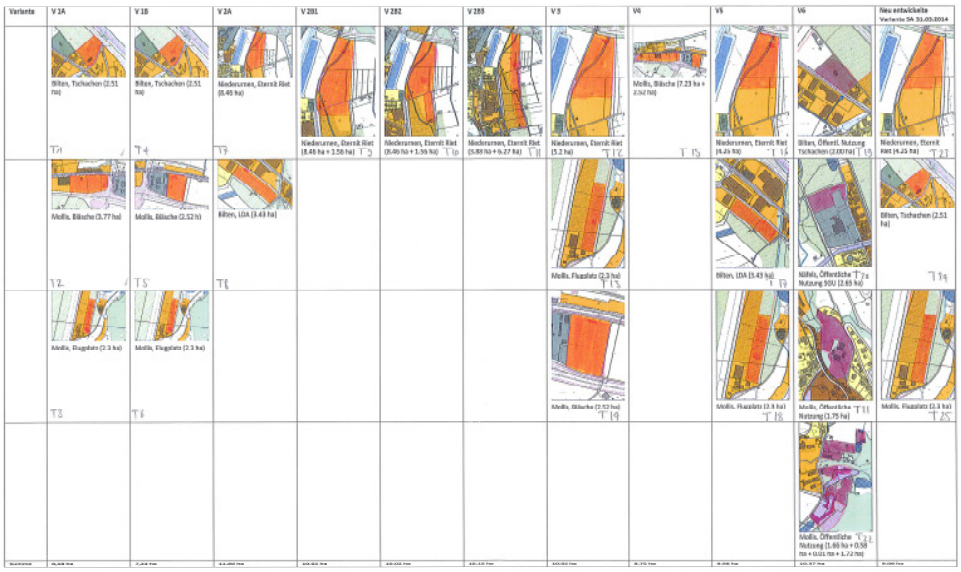


Abbildung 1: Übersicht über die Varianten

In den nachfolgenden Betrachtungen werden Erschliessungskosten immer mit 70.- Fr./m² angenommen, resp. bei bereits geleisteten Investitionen gemäss den Angaben der Gemeinde / des Kantons flächenanteilsmässig abgeschätzt (Bsp. Biäsche).

Untersucht man mögliche Wertzuwachse bzw. –verluste durch künftige Ein-, Um- oder Auszonungen, so kann der Wert des Landwirtschaftlandes praktisch vernachlässigt werden (liegt im Streuungsbereich der Schätzungen von möglichem Baugebiet).

2.2 Variante 1A

Teilflächen	 Tschachen, Bilten 2.51 ha	 Biäsche, Mollis 3.77 ha	 Flugplatz Mollis 2.3 ha
Fläche Total	8.58 ha		
Gesamtbewertung	Eigentümer der betroffenen Flächen ist die Gemeinde Glarus Nord. Die Teilflächen der Variante 1A sind im GRIP alle den Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegen die Gebiete Tschachen und Flugplatz hauptsächlich in der Landwirtschaftszone, resp. der Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung, während das Gebiet Biäsche der Gewerbe- und Industriezone zugeordnet ist. Während die Gebiete Tschachen und Biäsche verkehrstechnisch günstig gelegen sind (nahe der Autobahn und der Bahnlinie), ist die Erreichbarkeit des Gebietes Flugplatz ab der Autobahn als weniger gut zu bewerten. Als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes gemäss GRIP soll aber auch das Gebiet Flugplatz künftig besser erschlossen werden (Spange). Im Gebiet Tschachen und beim Flugplatz sind ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind jedoch nur noch FFF im Gebiet Tschachen betroffen. Am Rand des Gebietes Tschachen verläuft ein Gewässer. Zudem sind entlang des Gewässers „diverse Biotope" verzeichnet. Die letzte Revision der Nutzungsplanung über das gesamte Gebiet Mollis Nord „Biäsche" fand im Jahr 1997 statt. Betreffend Flugplatz liegt ein Raumentwicklungskonzept des Kantons vor, auf das sich die Planungen der Gemeinde abstützen. Die Gemeinde hat den Flugplatz gekauft, derzeit laufen Evaluationen zu potenziellen Betreibern. Hinsichtlich Baugrund liegen keine detaillierten Informationen vor. Im Gebiet Biäsche wurden Bodenproben genommen, die sowohl gute als auch schlechte Resultate der Tragfähigkeit zeigten. Bei Bauten werden spezielle Vorkehrungen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sein (Pfählung des Untergrundes). Während die Gebiete Tschachen und Flugplatz nicht, bzw. schlecht erschlossen sind, ist das Gebiet Biäsche voll erschlossen. In den Gebieten Tschachen und Flugplatz besteht teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Tschachen verzeichnet. Der heutige Landwert für Landwirtschaftsland wird von offizieller Seite mit ungefähr 4.60 Fr. – 6.00 Fr./m² beziffert. Im Tschachen kann deshalb derzeit ein Landpreis von ca. 5 Fr./m² angenommen werden. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 334.75 Fr./m² aus-		

	gegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP; Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung des Gebietes Tschachen könnten der Gemeinde folglich ca. 8 Mio. Fr. Ertrag entgehen (abzüglich Erschliessungsaufwände von ca. 1.7 Mio. Fr.). Für die Erschliessung des gesamten Gebietes Biäsche wurden ca. 7.5 Mio. Fr. aufgewendet. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf die in der Variante 1A enthaltene Teilfläche etwa einen Drittel der getätigten Investitionen entfallen (ca. 2.5 Mio Fr., Abwasser-, Strom- und Strassenerschliessung vorhanden). Im Falle einer Auszonung in der Nutzungsplanung würden diese bereits geleisteten Investitionen de facto vernichtet, weil sie nicht genutzt werden. Für die Flächen in der Biäsche wird seitens der Gemeinde ein Landwert von 150.- Fr./m² angegeben. Der Verkehrswert wird seitens der Gemeinde mit bis zu 299.- Fr/m² beziffert (Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Im Falle einer Auszonung könnte der Gemeinde folglich in Bezug auf den Wert des Landes ein Verlust von bis zu 11 Mio. Fr. (bezogen auf den Verkehrswert), resp. von 5.4 Mio. Fr. (bezogen auf den angegebenen Landpreis von 150.- Fr./m²) entstehen. Das Gebiet Flugplatz wurde durch die Gemeinde für 1.4 Mio. Fr. gekauft (Gesamtfläche von 390'539 m², Quadratmeterpreis folglich 3.58 Fr./m²). Für die fragliche Teilfläche ist deshalb ein Wert von rund 82'500.00 Fr. einzusetzen. Bei einer späteren Umzonung ist die Abschöpfung eines Mehrwerts durch den Bund vorbehalten (Vereinbarung innerhalb von 25 Jahren). Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 235.00 Fr. ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP; Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung könnte der Gemeinde folglich ca. 5.3 Mio. Fr. Ertrag entgehen. Die Investitionskosten für die Spange sowie die Erschliessungskosten sind darin nicht berücksichtigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Gebiet Flugplatz durch das Parlament ein Kredit über 2.1 Mio. Fr. für die Erstellung einer Frischwasserversorgung bewilligt wurde. Da diese Erschliessung weitere Gebiete betrifft, muss sie in jedem Fall erstellt werden. Im Falle einer Nichtberücksichtigung des Gebietes in der Nutzungsplanung muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeindeinteressenz an der Erschliessung höher angesetzt werden muss (ca. 230'000.- Fr.).		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Tschachen, Bilten	Biäsche, Mollis	Flugplatz Mollis
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)		ca. 5.4 Mio. Fr., resp. ca. 11 Mio. Fr.	
Verlust durch Vernichtung von Investitionen		ca. 2.5 Mio. Fr.	
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im	ca. 8 Mio. Fr. abzüglich Erschliessungskosten von ca. 1.7		ca. 5.3 Mio Fr. abzüglich Investitionskosten für die Spange

Gemeindeeigentum	Mio. Fr.		abzüglich Erschliessungskosten von ca. 1.6 Mio. Fr.

2.3 Variante 1B

Teilflächen	 Tschachen, Bilten 2.51 ha	 Biäsche, Mollis (Parz. Nr. 1815) 2.52 ha	 Flugplatz Mollis 2.3 ha
Fläche Total	7.33 ha		
Gesamtbewertung	Eigentümer der betroffenen Flächen in den Gebieten Tschachen und Flugplatz ist die Gemeinde. Eigentümer der Parzelle im Gebiet Biäsche (Parz. Nr. 1815, GB Mollis) ist der Kanton. Die Teilflächen der Variante 1B sind im GRIP alle den Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegen die Gebiete Tschachen (Bilten) und Flugplatz hauptsächlich in der Landwirtschaftszone, resp. der Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung, während das Gebiet Biäsche der Gewerbe- und Industriezone zugeordnet ist. Während die Gebiete Tschachen und Biäsche verkehrstechnisch günstig gelegen sind (nahe der Autobahn und der Bahnlinie), ist die Erreichbarkeit des Gebietes Flugplatz ab der Autobahn als weniger gut zu bewerten. Als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes gemäss GRIP soll aber auch das Gebiet Flugplatz künftig besser erschlossen werden (Spange). Im Gebiet Tschachen und beim Flugplatz sind ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind jedoch nur noch FFF im Gebiet Tschachen betroffen. Am Rand des Gebietes Tschachen verläuft ein Gewässer. Zudem sind entlang des Gewässers „diverse Biotope" verzeichnet. Das Gebiet Biäsche (ehemaliges Projekt: Deep Green) wurde im Jahr 2003 durch die ehemalige Gemeinde Mollis eingezont und erschlossen. Gemäss Stellungnahme des Kantons handelt sich bei der Parz. Nr. 1815, Mollis um eine der letzten Baulandreserven des Kantons, weshalb der Parzelle eine strategische Bedeutung für die kantonale Standortförderung zukommt. Der Kanton behält sich daher allenfalls notwendige Schritte gegen eine Umzonung vor. Betreffend Flugplatz liegt ein Raumentwicklungskonzept des Kantons vor, auf das sich die Planungen der Gemeinde abstützen. Die Gemeinde hat den Flugplatz gekauft, derzeit laufen Evaluationen zu potenziellen Betreibern. Hinsichtlich Baugrund liegen keine detaillierten Informationen vor. Im Gebiet Biäsche wurden Bodenproben genommen, die sowohl gute als auch schlechte Resultate der Tragfähigkeit zeigten. Bei Bauten werden spezielle Vorkehrungen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sein (Pfählung des Untergrundes). Während die Gebiete Tschachen und Flugplatz nicht, bzw. schlecht erschlossen sind, ist das Gebiet Biäsche voll erschlossen.		

	In den Gebieten Tschachen und Flugplatz besteht teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Tschachen verzeichnet. Der heutige Landwert für Landwirtschaftsland wird von offizieller Seite mit ungefähr 4.60 Fr. – 6.00 Fr./m² beziffert. Im Tschachen kann deshalb derzeit ein Landpreis von ca. 5 Fr./m² angenommen werden. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 334.75 Fr./m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung des Gebietes Tschachen könnten der Gemeinde folglich ca. 8 Mio. Fr. Ertrag entgehen (abzüglich Erschliessungsaufwände von ca. 1.7 Mio. Fr.). Für die Erschliessung des gesamten Gebietes Biäsche wurden ca. 7.5 Mio. Fr. aufgewendet. Die Parzelle Nr. 1815 wurde durch die Gemeinde bezüglich Abwasser und Strom erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf die in der Variante 1B enthaltene Teilfläche etwa 1.0 Mio. Fr. entfallen. Die Strassenerschliessung wurde durch den Kanton erstellt. Im Falle einer Auszonung in der Nutzungsplanung würden diese bereits geleisteten Investitionen de facto vernichtet, weil sie nicht genutzt werden. Bezüglich der Parz. Nr. 1815 Mollis (Biäsche) liegt beim Kanton keine präzise Wertberechnung vor. Gemäss interner Schätzung dürfte sich der Landwert aber auf rund 5.4 Mio. Fr. belaufen (27'000 m² à 200 Fr./m²). Der Verkehrswert wird seitens der Gemeinde mit bis zu 325.- Fr. angegeben (Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land erschlossen). Im Falle einer Auszonung könnte dem Kanton folglich in Bezug auf den Wert des Landes ein Verlust von bis zu 8 Mio. Fr. (bezogen auf den Verkehrswert), resp. von 5 Mio. Fr. (bezogen auf den angegebenen Landwert von 200.- Fr./m²) entstehen. Das Gebiet Flugplatz wurde durch die Gemeinde für 1.4 Mio. Fr. gekauft (Gesamtfläche von 390'539 m², Quadratmeterpreis folglich 3.58 Fr./m²). Für die fragliche Teilfläche ist deshalb ein Wert von rund 82'500.00 Fr. einzusetzen. Bei einer späteren Umzonung ist die Abschöpfung eines Mehrwerts durch den Bund vorbehalten (Vereinbarung innerhalb von 25 Jahren). Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 235.00 Fr. ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP; Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung könnte der Gemeinde folglich ca. 5.3 Mio. Fr. Ertrag entgehen. Die Investitionskosten für die Spange sowie die Erschliessungskosten sind darin nicht berücksichtigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Gebiet Flugplatz durch das Parlament ein Kredit über 2.1 Mio. Fr. für die Erstellung einer Frischwasserversorgung bewilligt wurde. Da diese Erschliessung weitere Gebiete betrifft, muss sie in jedem Fall erstellt werden. Im Falle einer Nichtberücksichtigung des Gebietes in der Nutzungsplanung muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeindeinteressenz an der Erschliessung höher angesetzt werden muss (ca. 230'000.- Fr.).		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Tschachen, Bilten	Biäsche, Mollis (Parz. Nr. 1815)	Flugplatz Mollis
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im		ca. 5 Mio. Fr., resp. ca. 8 Mio. Fr. (Kanton)	

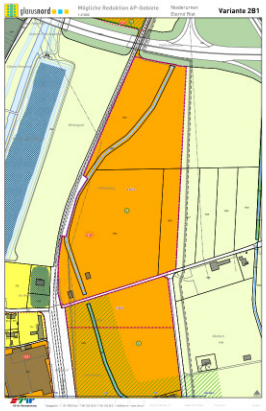
Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)			
Verlust durch Vernichtung von Investitionen		ca. 1.0 Mio. Fr.	
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 8 Mio. Fr. abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 1.7 Mio. Fr.)		ca. 5.3 Mio Fr. abzüglich Investitionskosten für die Spange abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 1.6 Mio. Fr.)

2.4 Variante 2A

Teilflächen	 Eternit Riet, Niederurnen 8.46 ha	 LDA, Bilten 3.43 ha	
Fläche Total	11.89 ha		
Gesamtbewertung	Die Flächen im Gebiet Eternit Riet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 1500, GB Niederurnen), teilweise im Eigentum Privater. Das Gebiet LDA befindet sich in Privatbesitz. Die Teilflächen der Variante 2A sind im GRIP alle den Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegen das Gebiet Eternit Riet hauptsächlich in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet LDA ist hauptsächlich der Industriezone zugeordnet. Das Gebiet Eternit Riet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Gemäss GRIP ist es Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Das Gebiet LDA liegt an der Linth-Escher-Strasse nahe des Autobahnanschluss Bilten und ist gemäss GRIP ebenfalls Teil eines ESP. Im Gebiet LDA sind ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind die Flächen jedoch nicht mehr als FFF bezeichnet. Durch das Gebiet Eternit Riet verläuft ein Gewässer (überlagerte Schutzzone im Zonenplan). Am östlichen Rand des Gebietes LDA verläuft ebenfalls ein Gewässer. Weiter liegt das Gebiet LDA in Nachbarschaft zu Wohngebieten. Im Gebiet der LDA Bilten wurde im Jahr 2011 eine Planungszone erlassen, nachdem ein Baugesuch für eine Holzextraktionsanlage eingereicht wurde. Der Erlass der Planungszone wurde angefochten. Das Verfahren ist derzeit vor Bundesgericht hängig. In Bezug auf das Gebiet Eternit Riet muss angenommen werden, dass im ehemaligen Riet teilweise feuchter Untergrund vorhanden ist und dass Massnahmen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sind (Pfählung zur Verbesserung der Tragfähigkeit). Während das Gebiet LDA als vollständig erschlossen gelten kann, ist das Gebiet Eternit Riet lediglich teilweise erschlossen. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Sammelkanal der Kanalisation, ein Trafo ist ebenfalls vorhanden. Die Strassenerschliessung ist ebenfalls teilweise erstellt (Ausbau wäre zu prüfen). Im Gebiet Eternit Riet liegt teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe Zone nach Gefahrenkarte), im Gebiet LDA ist diese etwas grösser (geringe bis mittlere Gefährung, gelbe / blaue Zone nach Gefahrenkarte) Altlasten sind keine bekannt. Der aktuelle Landwert für das Landwirtschaftsland im Riet wird mit 5.- Fr./m²		

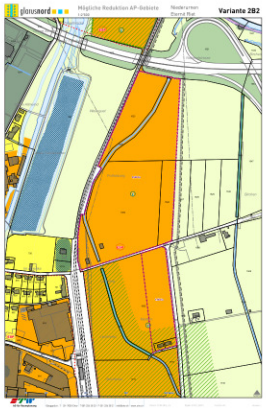
	angenommen. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 239.25 Fr/m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung des Gebietes Eternit Riet könnten der Gemeinde folglich ca. 10 Mio. Fr. Ertrag entgehen (nur Parzellen in Gemeindebesitz berücksichtigt). Die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde bei einzuzonenden Flächen Privater gemäss RPG mindestens 20% ist noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige Erschliessungskosten (ca. 3 Mio. Fr.). Im Gebiet LDA sind zwei Fälle zu unterscheiden: Würde das Land von der Industrie- in die Gewerbezone umgezont, könnte die Gemeinde der Entschädigungspflicht möglicherweise entgehen. Wird das Land ausgezont, so sind die Verluste der privaten Grundeigentümer mit grosser Wahrscheinlichkeit zu entschädigen. Bei Annahme eines Landpreises von 200.- Fr/m² ergibt die Berechnung total ca. 6.5 Mio. Fr. Dazu werden die privaten Grundeigentümer voraussichtlich zusätzlich noch Planungs- und Verfahrenskosten geltend machen.		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Eternit Riet, Niederurnen	LDA, Bilten	
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)		ca. 6.5 Mio. Fr. zuzüglich Planungs- und Verfahrenskosten	
Verlust durch Vernichtung von Investitionen			
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 10 Mio. Fr. zuzüglich fehlende Mehrwertabschöpfung bei Flächen Privater abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 3 Mio. Fr.)		

2.5 Variante 2B1

Teilflächen	 Eternit Riet, Niederurnen 8.46 ha + 1.56 ha		
Fläche Total	10.02 ha		
Gesamtbewertung	Die Flächen im Gebiet Eternit Riet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 1500 und 1503, GB Niederurnen; 5.8 ha), teilweise im Eigentum Privater. Die Fläche der Variante 2B1 ist im GRIP dem Arbeitsplatzgebiet zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegt das Gebiet Eternit Riet hauptsächlich in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet Eternit Riet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Gemäss GRIP ist es Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Im Gebiet Eternit Riet sind im südlichen Teil ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind die Flächen jedoch nicht mehr als FFF bezeichnet. Durch das Gebiet Eternit Riet verläuft ein Gewässer (überlagerte Schutzzone im Zonenplan). Es muss angenommen werden, dass im ehemaligen Riet teilweise feuchter Untergrund vorhanden ist und dass Massnahmen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sind (Pfählung zur Verbesserung der Tragfähigkeit). Das Gebiet Eternit Riet ist lediglich teilweise erschlossen. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Sammelkanal der Kanalisation, ein Trafo ist ebenfalls vorhanden. Die Strassenerschliessung ist ebenfalls teilweise erstellt (Ausbau wäre zu prüfen). Im Gebiet Eternit Riet liegt teilweise eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe / blaue Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind keine bekannt. Der aktuelle Landwert für das Landwirtschaftsland im Riet wird mit 5.- Fr./m² angenommen. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 222.30 Fr/m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer		

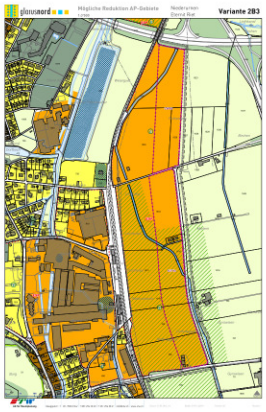
	Nichtberücksichtigung des Gebietes Eternit Riet könnte der Gemeinde folglich ca. 12.6 Mio. Fr. Ertrag entgehen (nur Parzellen in Gemeindebesitz berücksichtigt). Die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde bei einzuzonenden Flächen Privater gemäss RPG mindestens 20% ist noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige Erschliessungskosten (ca. 4 Mio. Fr.)		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Eternit Riet, Niederurnen		
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)			
Verlust durch Vernichtung von Investitionen			
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 12.6 Mio. Fr. zuzüglich fehlende Mehrwertabschöpfung bei Flächen Privater abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 4 Mio. Fr.)		

2.6 Variante 2B2

Teilflächen	 Eternit Riet, Niederurnen 8.46 ha + 1.56 ha		
Fläche Total	10.02 ha		
Gesamtbewertung	Die Flächen im Gebiet Eternit Riet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 1500, 1503 und 1512, GB Niederurnen; 5.8 ha), teilweise im Eigentum Privater. Die Fläche der Variante 2B2 ist im GRIP dem Arbeitsplatzgebiet zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegt das Gebiet Eternit Riet hauptsächlich in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet Eternit Riet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Gemäss GRIP ist es Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Im Gebiet Eternit Riet sind im südlichen Teil ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind die Flächen jedoch nicht mehr als FFF bezeichnet. Durch das Gebiet Eternit Riet verläuft ein Gewässer (überlagerte Schutzzone im Zonenplan). Es muss angenommen werden, dass im ehemaligen Riet teilweise feuchter Untergrund vorhanden ist und dass Massnahmen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sind (Pfählung zur Verbesserung der Tragfähigkeit). Das Gebiet Eternit Riet ist lediglich teilweise erschlossen. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Sammelkanal der Kanalisation, ein Trafo ist ebenfalls vorhanden. Die Strassenerschliessung ist ebenfalls teilweise erstellt (Ausbau wäre zu prüfen). Im Gebiet Eternit Riet liegt teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind keine bekannt. Der aktuelle Landwert für das Landwirtschaftsland im Riet wird mit 5.- Fr./m² angenommen. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 222.30 Fr/m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer		

	Nichtberücksichtigung des Gebietes Eternit Riet könnte der Gemeinde folglich ca. 12.6 Mio. Fr. Ertrag entgehen (nur Parzellen in Gemeindebesitz berücksichtigt). Die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde bei einzuzonenden Flächen Privater gemäss RPG mindestens 20% ist noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige Erschliessungskosten (ca. 4 Mio. Fr.)		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Eternit Riet, Niederurnen		
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)			
Verlust durch Vernichtung von Investitionen			
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 12.6 Mio. Fr. zuzüglich fehlende Mehrwertabschöpfung bei Flächen Privater abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 4 Mio. Fr.)		

2.7 Variante 2B3

Teilflächen	 Eternit Riet, Niederurnen 3.88 ha + 6.27 ha		
Fläche Total	10.15 ha		
Gesamtbewertung	Die Flächen im Gebiet Eternit Riet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 1500, 1503, 1512, 1518 und 1519 GB Niederurnen und Parz. Nr. 700 GB Oberurnen; 5.0 ha), teilweise im Eigentum Privater. Die Fläche der Variante 2B3 ist im GRIP dem Arbeitsplatzgebiet zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegt das Gebiet Eternit Riet hauptsächlich in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet Eternit Riet liegt in der Nähe der Bahnstrecke. Gemäss GRIP ist es Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Im Gebiet Eternit Riet sind im südlichen Teil ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind die Flächen jedoch nicht mehr als FFF bezeichnet. Durch das Gebiet Eternit Riet verläuft ein Gewässer (überlagerte Schutzzone im Zonenplan). Es muss angenommen werden, dass im ehemaligen Riet teilweise feuchter Untergrund vorhanden ist und dass Massnahmen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sind (Pfählung zur Verbesserung der Tragfähigkeit). Das Gebiet Eternit Riet ist lediglich teilweise erschlossen. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Sammelkanal der Kanalisation, ein Trafo ist ebenfalls vorhanden. Die Strassenerschliessung ist ebenfalls teilweise erstellt (Ausbau wäre zu prüfen). Im Gebiet Eternit Riet liegt teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind keine bekannt. Der aktuelle Landwert für das Landwirtschaftsland im Riet wird mit 5.- Fr./m² angenommen. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 222.30 Fr/m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer		

	Nichtberücksichtigung des Gebietes Eternit Riet könnte der Gemeinde folglich ca. 10.9 Mio. Fr. Ertrag entgehen (nur Parzellen in Gemeindebesitz berücksichtigt). Die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde bei einzuzonenden Flächen Privater gemäss RPG mindestens 20% ist noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige Erschliessungskosten (ca. 3.5 Mio. Fr.)		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Eternit Riet, Niederurnen		
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)			
Verlust durch Vernichtung von Investitionen			
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 10.9 Mio. Fr. zuzüglich fehlende Mehrwertabschöpfung bei Flächen Privater abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 3.5 Mio. Fr.)		

2.8 Variante 3

Teilflächen	 Eternit Riet, Niederurnen 5.2 ha	 Flugplatz, Mollis 2.3 ha	 Biäsche, Mollis (Parz. Nr. 1815) 2.52 ha
Fläche Total	10.02 ha		
Gesamtbewertung	Die Flächen im Gebiet Eternit Riet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 1500 GB Niederurnen; 1.5 ha), teilweise im Eigentum Privater. Eigentümer der betroffenen Flächen im Gebiet Flugplatz ist die Gemeinde Glarus Nord. Eigentümer der Parzelle im Gebiet Biäsche (Parz. Nr. 1815, GB Mollis) ist der Kanton. Die Flächen im Gebiet Flugplatz sind im Besitz der Gemeinde Glarus Nord. Die Flächen sind im GRIP alle den Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegen das Gebiet Eternit Riet hauptsächlich in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet Flugplatz liegt hauptsächlich in der Landwirtschaftszone, resp. der Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung, während das Gebiet Biäsche der Gewerbe- und Industriezone zugeordnet ist. Das Gebiet Eternit Riet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Gemäss GRIP ist es Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Während das Gebiet Biäsche verkehrstechnisch günstig gelegen ist (nahe der Autobahn und der Bahnlinie), ist die Erreichbarkeit des Gebietes Flugplatz ab der Autobahn als weniger gut zu bewerten. Als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes gemäss GRIP soll aber auch das Gebiet Flugplatz künftig besser erschlossen werden (Spange). In Gebiet Flugplatz sind ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind die Flächen jedoch nicht mehr als FFF bezeichnet. Durch das Gebiet Eternit Riet verläuft ein Gewässer (überlagerte Schutzzone im Zonenplan). Das Gebiet Biäsche (ehemaliges Projekt: Deep Green) wurde im Jahr 2003 durch die ehemalige Gemeinde Mollis eingezont und erschlossen. Gemäss Stellungnahme des Kantons handelt sich bei der Parz. Nr. 1815, Mollis um eine der letzten Baulandreserven des Kantons, weshalb der Parzelle eine strategische Bedeutung für die kantonale Standortförderung zukommt. Der Kanton behält		

	sich daher allenfalls notwendige Schritte gegen eine Umzonung vor. Betreffend Flugplatz liegt ein Raumentwicklungskonzept des Kantons vor, auf das sich die Planungen der Gemeinde abstützen. Die Gemeinde hat den Flugplatz gekauft, derzeit laufen Evaluationen zu potenziellen Betreibern. Hinsichtlich Baugrund liegen keine detaillierten Informationen vor. Es muss angenommen werden, dass im ehemaligen Riet teilweise feuchter Untergrund vorhanden ist und dass Massnahmen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sind. Im Gebiet Biäsche wurden Bodenproben genommen, die sowohl gute als auch schlechte Resultate der Tragfähigkeit zeigten. Bei Bauten werden spezielle Vorkehrungen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sein (Pfählung des Untergrundes). Das Gebiet Eternit Riet ist lediglich teilweise erschlossen. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Sammelkanal der Kanalisation, ein Trafo ist ebenfalls vorhanden. Die Strassenerschliessung ist ebenfalls teilweise erstellt (Ausbau wäre zu prüfen). Während das Gebiet Flugplatz nicht, bzw. schlecht erschlossen sind, ist das Gebiet Biäsche voll erschlossen. Im Gebiet Eternit Riet und im Gebiet Flugplatz besteht teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind keine bekannt. Der aktuelle Landwert für das Landwirtschaftsland im Riet wird mit 5.- Fr./m^2 angenommen. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 222.30 Fr/m^2 ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung des Gebietes Eternit Riet könnte der Gemeinde folglich ca. 3.3 Mio. Fr. Ertrag entgehen (nur Parzellen in Gemeindebesitz berücksichtigt). Die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde bei einzuzonenden Flächen Privater gemäss RPG mindestens 20% ist noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls noch nicht berücksichtigt sind allfällige Erschliessungskosten (ca. 1 Mio. Fr.). Für die Erschliessung des gesamten Gebietes Biäsche wurden ca. 7.5 Mio. Fr. aufgewendet. Die Parzelle Nr. 1815 wurde durch die Gemeinde bezüglich Abwasser und Strom erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf die in der Variante 1B enthaltene Teilfläche etwa 1.0 Mio. Fr. entfallen. Die Strassenerschliessung wurde durch den Kanton erstellt. Im Falle einer Auszonung in der Nutzungsplanung würden diese bereits geleisteten Investitionen de facto vernichtet, weil sie nicht genutzt werden. Bezüglich der Parz. Nr. 1815 Mollis (Biäsche) liegt beim Kanton keine präzise Wertberechnung vor. Gemäss interner Schätzung dürfte sich der Landwert aber auf rund 5.4 Mio. Fr. belaufen (27'000 m^2 à 200 Fr./m^2). Der Verkehrswert wird seitens der Gemeinde mit bis zu 325.- Fr. angegeben (Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land erschlossen). Im Falle einer Auszonung könnte dem Kanton folglich in Bezug auf den Wert des Landes ein Verlust von bis zu 8 Mio. Fr. (bezogen auf den Verkehrswert), resp. von 5 Mio. Fr. (bezogen auf den angegebenen Landwert von 200.- Fr./m^2) entstehen. Das Gebiet Flugplatz wurde durch die Gemeinde für 1.4 Mio. Fr. gekauft (Gesamtfläche von 390'539 m^2, Quadratmeterpreis folglich 3.58 Fr./m^2). Für die fragliche Teilfläche ist deshalb ein Wert von rund 82'500.00 Fr. einzusetzen. Bei einer späteren Umzonung ist die Abschöpfung eines Mehrwerts durch den Bund vorbehalten (Vereinbarung innerhalb von 25 Jahren). Bei einer Einzonung in der

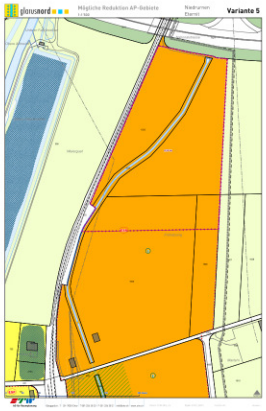
	Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 235.00 Fr. ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP; Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung könnte der Gemeinde folglich ca. 5.3 Mio. Fr. Ertrag entgehen. Die Investitionskosten für die Spange sowie die Erschliessungskosten sind darin nicht berücksichtigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Gebiet Flugplatz durch das Parlament ein Kredit über 2.1 Mio. Fr. für die Erstellung einer Frischwasserversorgung bewilligt wurde. Da diese Erschliessung weitere Gebiete betrifft, muss sie in jedem Fall erstellt werden. Im Falle einer Nichtberücksichtigung des Gebietes in der Nutzungsplanung muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeindeinteressenz an der Erschliessung höher angesetzt werden muss (ca. 230'000.- Fr.).		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Eternit Riet, Niederurnen	Flugplatz, Mollis	Biäsche, Mollis (Parz. Nr. 1815)
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)			ca. 5 Mio. Fr., resp. ca. 8 Mio. Fr.
Verlust durch Vernichtung von Investitionen			ca. 1.0 Mio. Fr.
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 3.3 Mio. Fr. zuzüglich fehlende Mehrwertabschöpfung bei Flächen Privater abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 1 Mio. Fr.)	ca. 5.3 Mio Fr. abzüglich Investitionskosten für die Spange abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 1.6 Mio. Fr.)	

2.9 Variante 4

Teilflächen	 Biäsche, Mollis 7.23 ha + 2.52 ha		
Fläche Total	9.75 ha		
Gesamtbewertung	Eigentümer der Parz. Nr. 1741, 1771 und 1890 GB Mollis ist die Gemeinde Glarus Nord (3.7 ha). Eigentümer der Parz. Nr. 1815, GB Mollis ist der Kanton. Die weiteren Parzellen sind in Privatbesitz. Die Flächen der Variante 4 sind im GRIP den Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. In der geltenden Zonenordnung sind die Flächen der Gewerbe- und Industriezone zugewiesen. Das Gebiet Biäsche ist verkehrstechnisch günstig gelegen (nahe der Autobahn und der Bahnlinie). Die letzte Revision der Nutzungsplanung über das gesamte Gebiet Mollis Nord „Biäsche" fand im Jahr 1997 statt. Die Parz. Nr. 1815 wurde im Jahr 2003 durch die ehemalige Gemeinde Mollis eingezont und erschlossen. Gemäss Stellungnahme des Kantons handelt sich bei der Parz. Nr. 1815, Mollis um eine der letzten Baulandreserven des Kantons, weshalb der Parzelle eine strategische Bedeutung für die kantonale Standortförderung zukommt. Der Kanton behält sich daher allenfalls notwendige Schritte gegen eine Umzonung vor. Hinsichtlich Baugrund liegen keine detaillierten Informationen vor. Im Gebiet Biäsche wurden Bodenproben genommen, die sowohl gute als auch schlechte Resultate der Tragfähigkeit zeigten. Bei Bauten werden spezielle Vorkehrungen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sein (Pfählung des Untergrundes). Das Gebiet Biäsche ist voll erschlossen. Altlasten sind auf Parz. Nr. 2237 verzeichnet. Diese Parzelle wird derzeit zur Lagerung von verschiedenen Materialen genutzt. Für die Erschliessung des gesamten Gebietes Biäsche wurden ca. 7.5 Mio. Fr. aufgewendet. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf die in der Variante 4 enthaltene Teilfläche etwa die Hälfte der getätigten Investitionen entfallen (ca. 4 Mio. Fr., Abwasser-, Strom- und teilweise Strassenerschliessung vorhanden). Im Falle einer Auszonung in der Nutzungsplanung würden diese bereits geleisteten Investitionen de facto vernichtet, weil sie nicht genutzt werden. Für die Flächen in der Biäsche wird seitens der Gemeinde für die Gemeindeparzellen ein Landwert von 150.- Fr./m² angegeben. Der Verkehrswert wird seitens der Gemeinde mit bis zu 299.- Fr/m² beziffert (Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Im Falle einer Auszonung könnte der Gemeinde folglich in		

	Bezug auf den Wert des Landes ein Verlust von bis zu 11 Mio. Fr. (bezogen auf den Verkehrswert), resp. von 5.4 Mio. Fr. (bezogen auf den angegebenen Landpreis von 150.- Fr./m²) entstehen. Bezüglich der Parz. Nr. 1815 Mollis (Biäsche) liegt beim Kanton keine präzise Wertberechnung vor. Gemäss interner Schätzung dürfte sich der Landwert aber auf rund 5.4 Mio. Fr. belaufen (27'000 m² à 200 Fr./m²). Der Verkehrswert wird seitens der Gemeinde mit bis zu 325.- Fr. angegeben (Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land erschlossen). Im Falle einer Auszonung könnte dem Kanton folglich in Bezug auf den Wert des Landes ein Verlust von bis zu 8 Mio. Fr. (bezogen auf den Verkehrswert), resp. von 5 Mio. Fr. (bezogen auf den angegebenen Landwert von 200.- Fr./m²) entstehen. Wird das Land ausgezont, so sind die Verluste der privaten Grundeigentümer mit grosser Wahrscheinlichkeit zu entschädigen. Bei Annahme eines Landpreises von 200.- Fr/m² ergibt die Berechnung total ca. 6.7 Mio. Fr. Dazu werden die privaten Grundeigentümer voraussichtlich zusätzlich noch Planungs- und Verfahrenskosten geltend machen.		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Biäsche, Mollis		
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)	ca. 5.4 Mio. Fr., resp. ca. 11 Mio. Fr. und ca. 8 Mio. Fr., resp. ca. 5 Mio. Fr. (Kanton) und ca. 6.7 Mio. Fr. (Entschädigung Dritte)		
Verlust durch Vernichtung von Investitionen	ca. 4.0 Mio. Fr.		
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum			

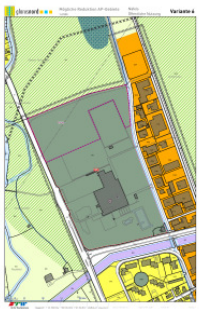
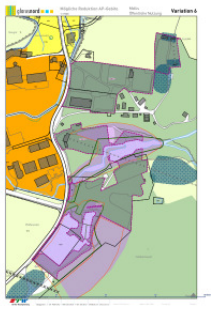
2.10 Variante 5

Teilflächen	 Eternit Riet, Niederurnen 4.25 ha	 LDA, Bilten 3.43 ha	 Flugplatz, Mollis 2.3 ha
Fläche Total	9.98 ha		
Gesamtbewertung	Die Flächen im Gebiet Eternit Riet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 1500 GB Niederurnen; 0.7 ha), teilweise im Eigentum Privater. Das Gebiet LDA befindet sich in Privatbesitz. Die Flächen im Gebiet Flugplatz sind im Besitz der Gemeinde Glarus Nord. Die Fläche der Variante 5 sind im GRIP den Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegt das Gebiet Eternit Riet hauptsächlich in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet LDA ist hauptsächlich der Industriezone und das Gebiet Flugplatz hauptsächlich der Landwirtschaftszone, resp. der Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung zugewiesen. Das Gebiet Eternit Riet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Gemäss GRIP ist es Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Das Gebiet LDA liegt an der Linth-Escher-Strasse nahe des Autobahnanschluss Bilten und ist gemäss GRIP ebenfalls Teil eines ESP. Die Erreichbarkeit des Gebietes Flugplatz ab der Autobahn ist als weniger gut zu bewerten. Als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes gemäss GRIP soll aber auch das Gebiet Flugplatz künftig besser erschlossen werden (Spange). Im Gebiet Eternit Riet (südlicher Teil), im Gebiet LDA und im Gebiet Flugplatz sind ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind die Flächen jedoch nicht mehr als FFF bezeichnet. Durch das Gebiet Eternit Riet verläuft ein Gewässer (überlagerte Schutzzone im Zonenplan). Am östlichen Rand des Gebietes LDA verläuft ebenfalls ein Gewässer. Weiter liegt das Gebiet LDA in Nachbarschaft zu Wohngebieten. Im Gebiet der LDA Bilten wurde im Jahr 2011 eine Planungszone erlassen, nachdem ein Baugesuch für eine Holzextraktionsanlage eingereicht wurde. Der Erlass der Planungszone wurde angefochten. Das Verfahren ist derzeit vor Bundesgericht hängig. Betreffend Flugplatz liegt ein Raumentwicklungskonzept des Kantons vor, auf das sich die Planungen der Gemeinde abstützen. Die Gemeinde hat den Flugplatz gekauft, derzeit laufen Evaluationen zu potenziellen Betrei-		

	bern. Es muss angenommen werden, dass im ehemaligen Riet teilweise feuchter Untergrund vorhanden ist und dass Massnahmen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sind (Pfählung zur Verbesserung der Tragfähigkeit). Während das Gebiet LDA als vollständig erschlossen gelten kann, ist das Gebiet Eternit Riet lediglich teilweise erschlossen. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Sammelkanal der Kanalisation, ein Trafo ist ebenfalls vorhanden. Die Strassenerschliessung ist ebenfalls teilweise erstellt (Ausbau wäre zu prüfen). Das Gebiet Flugplatz ist nicht, resp. nur schlecht erschlossen. Im Gebiet Eternit Riet liegt teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe Zone nach Gefahrenkarte), im Gebiet LDA ist diese etwas grösser (geringe bis mittlere Gefährung, gelbe / blaue Zone nach Gefahrenkarte). Im Gebiet Flugplatz besteht teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind keine bekannt. Der aktuelle Landwert für das Landwirtschaftsland im Riet wird mit 5.- Fr./m² angenommen. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 222.30 Fr/m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung des Gebietes Eternit Riet könnte der Gemeinde folglich ca. 1.7 Mio. Fr. Ertrag entgehen (nur Parzellen in Gemeindebesitz berücksichtigt). Die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde bei einzuzonenden Flächen Privater gemäss RPG mindestens 20% ist noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige Erschliessungskosten (ca. 0.5 Mio. Fr.) Im Gebiet LDA sind zwei Fälle zu unterscheiden: Würde das Land von der Industrie- in die Gewerbezone umgezont, könnte die Gemeinde der Entschädigungspflicht möglicherweise entgehen. Wird das Land ausgezont, so sind die Verluste der privaten Grundeigentümer mit grosser Wahrscheinlichkeit zu entschädigen. Bei Annahme eines Landpreises von 200.- Fr/m² ergibt die Berechnung total ca. 6.5 Mio. Fr. Dazu werden die privaten Grundeigentümer voraussichtlich zusätzlich noch Planungs- und Verfahrenskosten geltend machen. Das Gebiet Flugplatz wurde durch die Gemeinde für 1.4 Mio. Fr. gekauft (Gesamtfläche von 390'539 m², Quadratmeterpreis folglich 3.58 Fr./m²). Für die fragliche Teilfläche ist deshalb ein Wert von rund 82'500.00 Fr. einzusetzen. Bei einer späteren Umzonung ist die Abschöpfung eines Mehrwerts durch den Bund vorbehalten (Vereinbarung innerhalb von 25 Jahren). Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 235.00 Fr. ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP; Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung könnte der Gemeinde folglich ca. 5.3 Mio. Fr. Ertrag entgehen. Die Investitionskosten für die Spange sowie die Erschliessungskosten sind darin nicht berücksichtigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Gebiet Flugplatz durch das Parlament ein Kredit über 2.1 Mio. Fr. für die Erstellung einer Frischwasserversorgung bewilligt wurde. Da diese Erschliessung weitere Gebiete betrifft, muss sie in jedem Fall erstellt werden. Im Falle einer Nichtberücksichtigung des Gebietes in der Nutzungsplanung muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeindeinteressenz an der Erschliessung höher angesetzt werden muss (230'000.- Fr.)

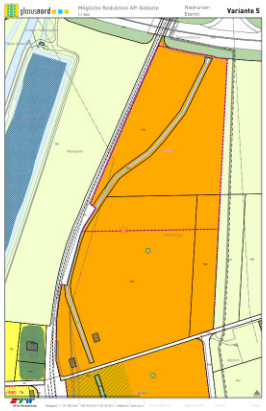
Zusammenfassung Grobabschätzung	Eternit Riet, Niederurnen	LDA, Bilten	Flugplatz, Mollis
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)		ca. 6.5 Mio. Fr. zuzüglich Planungs- und Verfahrenskosten	
Verlust durch Vernichtung von Investitionen			
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 1.7 Mio. Fr. zuzüglich fehlende Mehrwertabschöpfung bei Flächen Privater, abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 0.5 Mio. Fr.)		ca. 5.3 Mio Fr. abzüglich Investitionskosten für die Spange abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 1.6 Mio. Fr.)

2.11 Variante 6

Teilflächen	 Tschachen, Bilten 2.00 ha	 SGU, Näfels 2.65 ha	 Öffentliche Nutzung Haltli, Mollis 1.75 ha	 Öffentliche Nutzungen, Mollis 1.66 ha + 0.58 ha + 0.01 ha + 1.72 ha)
Fläche Total	11.37 ha			
Gesamtbewertung	Die Grundstücke im Tschachen und bei der sgu lintharena sind im Besitz der Gemeinde Glarus Nord. Weiter im Besitz sind die Parz. Nr. 1 und 1334 GB Mollis. Im Besitz des Kantons befindet sich die Parz. Nr. 269 GB Mollis (Strassenparzelle). Die Flächen der Variante 6 sind im GRIP alle den Gebieten für öffentliche Nutzung zugeordnet. Die Gebiete sind jedoch bereits heute teilweise genutzt und würden dem eigentlichen Ziel des Antrages in zweierlei Hinsicht nicht gerecht. Einerseits werden nicht 10 ha Arbeitsplatzgebiete umgewidmet, andererseits sind die Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht teilweise minderwertig. Am Standort Bilten besteht zudem eine Verpflichtung, einen Fussballplatz zu realisieren. Die betrachtete Fläche stellt einen möglichen Standort dafür dar. Die Erschliessung ist aufgrund der Lage sehr unterschiedlich zu bewerten. Einige Parzellen grenzen unmittelbar an die Bahnlinie (Bsp. Tschachen) Die Fläche im Tschachen ist teilweise seitens des Kantons als FFF-Fläche vorgesehen. Während das Gebiet Tschachen nicht erschlossen ist (evtl. wäre der Neubau einer Brücke notwendig), ist die Fläche bei der Lintharena vollständig erschlossen. Die Flächen in Mollis sind teilweise erschlossen. Bezüglich Wasser besteht in allen Gebieten mindestens eine teilweise geringe Gefährdung (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). In Mollis besteht teilweise eine erhebliche Gefährdung (blaue Zone nach Gefahrenkarte). Zudem sind dort einzelne Parzellen im Gefahrenbereich für Sturzereignisse. Altlasten sind teilweise in Mollis verzeichnet. Nimmt man einen Landpreis von 100 Fr./m2 für Land in der öffentlichen Zone an, so lassen sich die Werte abschätzen, die durch eine Auszonung der öffentlichen Hand entgehen würden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die privaten Grundeigentümer entschädigt werden müssen.			

Zusammenfassung Grobabschätzung	Tschachen, Bilten	SGU, Näfels	Öffentliche Nutzung Haltli, Mollis	Öffentliche Nutzungen, Mollis
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)	ca. 1.8 Mio. Fr.	ca. 2.5 Mio. Fr.	ca. 1.6 Mio. Fr.	ca. 3.7 Mio. Fr. (ca. 1.8 Mio. Fr. im Gemeindeeigentum, ca. 1.9 Mio. Fr. durch Entschädigung Dritter)
Verlust durch Vernichtung von Investitionen				
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum				

2.12 Variante 7

Teilflächen	 Eternit Riet, Niederurnen 4.25 ha	 Tschachen, Bilten 2.51 ha	 Flugplatz Mollis 2.3 ha
Fläche Total	9.06 ha		
Gesamtbewertung	Die Flächen im Gebiet Eternit Riet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 1500 GB Niederurnen; 0.7 ha), teilweise im Eigentum Privater. Das Gebiet Tschachen befindet sich in Gemeindebesitz. Die Flächen im Gebiet Flugplatz sind ebenfalls im Besitz der Gemeinde Glarus Nord. Die Fläche der Variante 7 sind im GRIP den Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. Gemäss heute geltender Nutzungsplanung liegen die Gebiete Eternit Riet und Tschachen hauptsächlich in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet Flugplatz ist ebenfalls hauptsächlich der Landwirtschaftszone, resp. der Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung zugewiesen. Das Gebiet Eternit Riet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Gemäss GRIP ist es Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Während das Gebiet Tschachen verkehrstechnisch günstig gelegen sind (nahe der Autobahn und der Bahnlinie), ist die Erreichbarkeit des Gebietes Flugplatz ab der Autobahn als weniger gut zu bewerten. Als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes gemäss GRIP soll aber auch das Gebiet Flugplatz künftig besser erschlossen werden (Spange). Im Gebiet Eternit Riet (südlicher Teil), im Gebiet Tschachen und im Gebiet Flugplatz sind ursprünglich FFF bezeichnet worden (gemäss dem im GRIP abgebildeten Arbeitsstand). Nach dem neuesten, bekannten Entwurf zur Abgrenzung der FFF (Herbst 2013, derzeit beim Bund in der Vernehmlassung, noch nicht von Landrat und Regierung verabschiedet) sind jedoch nur noch FFF im Gebiet Tschachen betroffen. Durch das Gebiet Eternit Riet verläuft ein Gewässer (überlagerte Schutzzone im Zonenplan). Am Rand des Gebietes Tschachen verläuft ein Gewässer. Zudem sind entlang des Gewässers „diverse Biotope" verzeichnet. Es muss angenommen werden, dass im ehemaligen Riet teilweise feuchter Untergrund vorhanden ist und dass Massnahmen zur Befestigung des Baugrundes notwendig sind (Pfählung zur Verbesserung der Tragfähigkeit). Das Gebiet Eternit Riet ist lediglich teilweise erschlossen. Entlang der Bahnlinie		

	verläuft ein Sammelkanal der Kanalisation, ein Trafo ist ebenfalls vorhanden. Die Strassenerschliessung ist ebenfalls teilweise erstellt (Ausbau wäre zu prüfen). Die Gebiete Tschachen und Flugplatz sind nicht, resp. nur schlecht erschlossen. In den Gebieten Eternit Riet, Tschachen und Flugplatz besteht teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelbe Zone nach Gefahrenkarte). Altlasten sind lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Tschachen verzeichnet. Der aktuelle Landwert für das Landwirtschaftsland im Riet wird mit 5.- Fr./m² angenommen. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 222.30 Fr/m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP, Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung des Gebietes Eternit Riet könnte der Gemeinde folglich ca. 1.7 Mio. Fr. Ertrag entgehen (nur Parzellen in Gemeindebesitz berücksichtigt). Die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde bei einzuzonenden Flächen Privater gemäss RPG mindestens 20% ist noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige Erschliessungskosten (ca. 0.5 Mio. Fr.). Im Tschachen kann ebenfallst ein Landpreis von ca. 5 Fr./m² angenommen werden. Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 334.75 Fr./m² ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP; Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung des Gebietes Tschachen könnten der Gemeinde folglich ca. 8 Mio. Fr. Ertrag entgehen (abzüglich Erschliessungsaufwände von ca. 1.7 Mio. Fr.) Das Gebiet Flugplatz wurde durch die Gemeinde für 1.4 Mio. Fr. gekauft (Gesamtfläche von 390'539 m², Quadratmeterpreis folglich 3.58 Fr./m²). Für die fragliche Teilfläche ist deshalb ein Wert von rund 82'500.00 Fr. einzusetzen. Bei einer späteren Umzonung ist die Abschöpfung eines Mehrwerts durch den Bund vorbehalten (Vereinbarung innerhalb von 25 Jahren). Bei einer Einzonung in der Nutzungsplanung kann von einem steigenden Landpreis bis 235.00 Fr. ausgegangen werden (Schätzung durch Gemeinde, Annahme: Nutzung gemäss GRIP; Land ist erschlossen). Bei einer Nichtberücksichtigung könnte der Gemeinde folglich ca. 5.3 Mio. Fr. Ertrag entgehen. Die Investitionskosten für die Spange sowie die Erschliessungskosten sind darin nicht berücksichtigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Gebiet Flugplatz durch das Parlament ein Kredit über 2.1 Mio. Fr. für die Erstellung einer Frischwasserversorgung bewilligt wurde. Da diese Erschliessung weitere Gebiete betrifft, muss sie in jedem Fall erstellt werden. Im Falle einer Nichtberücksichtigung des Gebietes in der Nutzungsplanung muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeindeinteressenz an der Erschliessung höher angesetzt werden muss (ca. 230'000.- Fr.).		
Zusammenfassung Grobabschätzung	Eternit Riet, Niederurnen	Tschachen, Bilten	Flugplatz Mollis
Verlust durch Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum / Entschädigung Dritter)			
Verlust durch Ver-			

nichtung von Investitionen			
Verlust wegen nicht erfolgter Umzonung bei Grundstücken im Gemeindeeigentum	ca. 1.7 Mio. Fr. zuzüglich fehlende Mehrwertabschöpfung bei Flächen Privater abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 0.5 Mio. Fr.)	ca. 8 Mio. Fr. abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 1.7 Mio. Fr.	ca. 5.3 Mio Fr. abzüglich Investitionskosten für die Spange abzüglich Anteil Erschliessungskosten (ca. 1.6 Mio. Fr.)

3. Beurteilung und Empfehlung

Aufgrund der Darstellung der Varianten und den dafür verwendeten Beurteilungskriterien wird deutlich, dass sich keine eindeutige Bestvariante errechnen lässt. Vielmehr sind die, meist qualitativen, Bewertungskriterien gegeneinander abzuwägen und zu gewichten. Zudem stellen die angestellten Berechnungen grobe Abschätzungen möglicher Verluste / Kosten dar, die auf verschiedenen Annahmen basieren.

Für den Entscheid wichtige Beurteilungskriterien sind einerseits die Zonenzuweisung gemäss geltender Nutzungsplanung als auch bereits getätigte Investitionen (z.B. Investitionen in die Erschliessung). Weiter ist ein möglicher Verlust durch eine künftig zu erwartende Zonenänderung (Auszonung bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde in der Nutzungsplanung, resp. Entschädigungsforderungen Dritter aus den gleichen Gründen) folgerichtig ein wichtiges Kriterium.

Variante 6 würde in einem frühen Stadium der Diskussionen als nicht zielführend beurteilt, da die Flächen im GRIP den Gebieten für öffentliche Nutzung zugeordnet sind und damit der Auftrag nicht erfüllt werden kann (Arbeitsplatzgebiete zu geeigneten Landwirtschaftsgebieten).

Die Varianten 2B1, 2B2 und 2B3 (Flächen Eternit Riet) lassen sich kurzfristig am einfachsten und kostengünstigsten umsetzen. Die Flächen sind heute der Landwirtschaftszone zugewiesen und noch nicht voll erschlossen. Dies unterscheidet diese Varianten von jenen, welche die Gebiete Biäsche oder LDA miteinbeziehen. In der Biäsche könnten bereits geleistete Investitionen in die Erschliessung nicht genutzt werden. Zudem werden, je nach Abgrenzung (insbesondere bei Variante 4), voraussichtlich Entschädigungsforderungen von privaten Grundeigentümern ausgelöst. Gemäss Stellungnahme des Kantons handelt sich bei der Parz. Nr. 1815, Mollis um eine der letzten Baulandreserven des Kantons, weshalb der Parzelle eine strategische Bedeutung für die kantonale Standortförderung zukommt. Auch der Kanton behält sich daher allenfalls notwendige Schritte gegen eine Umzonung vor. Beim Gebiet Biäsche ist weiter in Betracht zu ziehen, dass das Gebiet für die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet aufgrund des vorhandenen Autobahnanschlusses gute

Voraussetzungen hinsichtlich Erschliessung aufweist. Auch im Gebiet LDA sind Entschädigungsforderungen zu erwarten. Die Reduktion im Gebiet LDA wäre zumindest teilweise zielkonform mit dem Entscheid der Gemeinde für eine Planungszone im betreffenden Bereich.

Die Nichteinzonung des Landwirtschaftslandes im Riet, welches für den Neubau der Eternit (Schweiz) AG vorgesehen ist, ist aus landschaftlicher Sicht eine prüfenswerte Option (vgl. Diskussionen bezüglich Freihaltung des Riet). In diesem Fall könnte nach erfolgtem Grundsatzentscheid das Gespräch mit der Eternit (Schweiz) AG gesucht werden, um die genaue Lage und Abgrenzung des betroffenen Gebietes zu diskutieren. Es ist denkbar, dass seitens der Eternit (Schweiz) AG die Variante 2B3 vorgezogen wird, da sie die Erstellung einer durchgehenden Produktionslinie weiterhin zulässt.

Weiter ist der Einbezug einer Fläche im Riet auch in Kombination mit weiteren Teilflächen möglich (Bsp. Varianten 2A, 3, 5 oder 7). Der Vorteil dieser Varianten ist, dass sich die Teilfläche im Riet je nach Grösse der anderen Teilflächen erweitern oder verkleinern lässt. So kann insgesamt eine Fläche von 10 ha erreicht werden. Bei den vorgängig dargestellten Varianten ist diese Detailbereinigung noch nicht erfolgt. Besonders auf Zustimmung gestossen ist Variante 7. Ein Vorteil der Variante 7 ist, dass die Flächen derzeit alle hauptsächlich der Landwirtschaftszone, resp. der Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung zugewiesen sind. Zudem befinden sich grössere Anteile der Flächen im Eigentum der Gemeinde.

Im Steuerungsschuss wurden die Aufträge des Parlaments und die daraufhin erarbeiteten Varianten intensiv diskutiert. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass insbesondere die Varianten 2B1, 2B2, 2B3 und 7 im Steuerungsausschuss auf Zustimmung gestossen sind. Es wurden jedoch auch bei den genannten Varianten grosse Bedenken geäussert, da die Entwicklung der Gemeinde durch die Zuweisung von 10 ha Arbeitsplatzgebieten zum Landwirtschaftsgebiet in ihrem Handlungsspielraum stark eingeengt wird.

Chur, 14.05.2014 / Christoph Zindel, Martin Reich

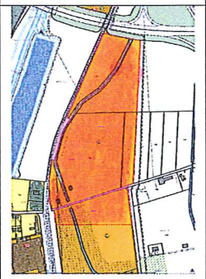
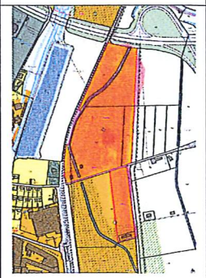
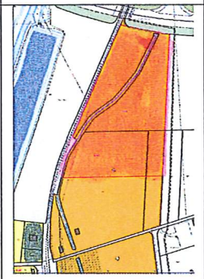
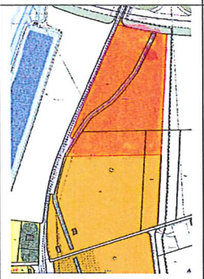
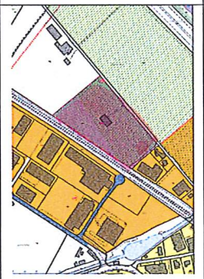
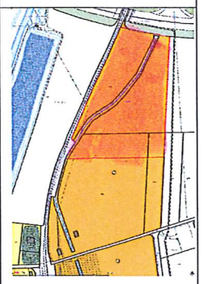
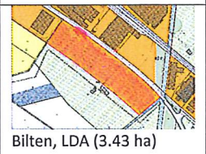
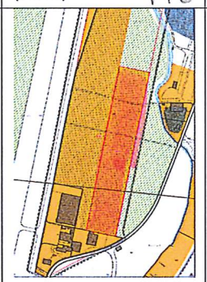
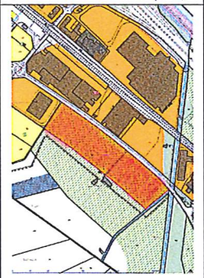
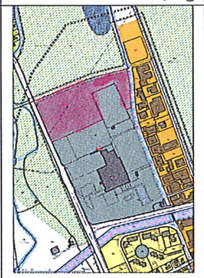
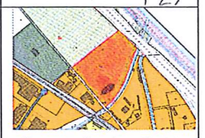
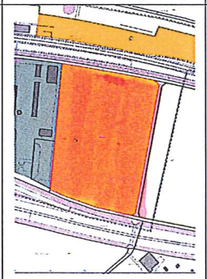
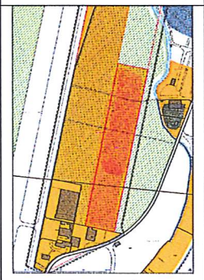
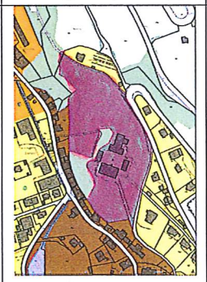
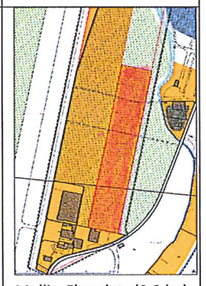
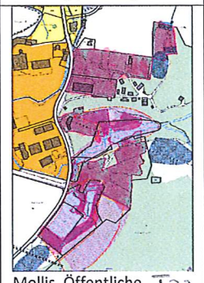
4. Anhang

4.1 Variantenübersicht

AG für Raumplanung | Gäuggelistr. 7 | CH-7000 Chur | T 081 254 38 20 | F 081 254 38 21 | info@stw.ch | www.stw.ch

Gemeinde Glarus Nord, Reduktion der Industriegebiete gemäss GRIP, Auftrag aus der 2. Lesung des Parlaments zum GRIP vom 13.03.2014

Übersicht Varianten

Variante	V 1A	V 1B	V 2A	V 2B1	V 2B2	V 2B3	V 3	V4	V5	V6	Neu entwickelte Variante SA 31.03.2014
	Bilten, Tschachen (2.51 ha) T1 ✓	Bilten, Tschachen (2.51 ha) T4	Niederurnen, Eternit Riet (8.46 ha) T7	 Niederurnen, Eternit Riet (8.46 ha + 1.56 ha) T9	 Niederurnen, Eternit Riet (8.46 ha + 1.56 ha) T10	Niederurnen, Eternit Riet (3.88 ha + 6.27 ha) T11	 Niederurnen, Eternit Riet (5.2 ha) T12	Mollis, Biäsche (7.23 ha + 2.52 ha) T15	 Niederurnen, Eternit Riet (4.25 ha) T16	 Bilten, Öffentl. Nutzung Tschachen (2.00 ha) T19	 Niederurnen, Eternit Riet (4.25 ha) T23
	Mollis, Biäsche (3.77 ha) T2 ✓	Mollis, Biäsche (2.52 h) T5	 Bilten, LDA (3.43 ha) T8				 Mollis, Flugplatz (2.3 ha) T13		 Bilten, LDA (3.43 ha) T17	 Näfels, Öffentliche Nutzung SGU (2.65 ha) T20	 Bilten, Tschachen (2.51 ha) T24
	Mollis, Flugplatz (2.3 ha) T3	Mollis, Flugplatz (2.3 ha) T6					 Mollis, Biäsche (2.52 ha) T14		 Mollis, Flugplatz (2.3 ha) T18	 Mollis, Öffentliche Nutzung (1.75 ha) T21	 Mollis, Flugplatz (2.3 ha) T25
										 Mollis, Öffentliche Nutzung (1.66 ha + 0.58 ha + 0.01 ha + 1.72 ha) T22	
Summe	**8,58 ha**	**7,33 ha**	**11.89 ha**	**10.02 ha**	**10.02 ha**	**10.15 ha**	**10.02 ha**	**9.75 ha**	**9.98 ha**	**10.37 ha**	**9.06 ha**

4.2 Bewertungsraster Varianten

AG für Raumplanung
Gäuggelistr. 7 | CH-7000 Chur | T 081 254 38 20 | F 081 254 38 21 | info@stw.ch | www.stw.ch

Gemeinde Glarus Nord, Reduktion der Industriegebiete gemäss GRIP, Auftrag aus der 2. Lesung des Parlaments zum GRIP vom 13.03.2014
Bewertungsraster für die potentiellen Reduktionsflächen

Nr	Ortsbezeichnung	Grundbuch	Parz. Nr.	Eigentümer/in (P/Ö)	Fläche (ha)	Fläche (m2)	Gebietszuweisung nach GRIP	Zonenzuweisung gemäss geltender NUP	Lagebeschrieb	Planungsgeschichte	Baugrund	Erschliessung	Einbettung / Gestaltung / Landschaft / Natur	Gefahrensituation	Altlasten	Marktpreis nach aktueller NUP (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Bodenwert (Fr. / m2), Angabe Jakob Albrecht	Liegenschaftswert, Angabe Jakob Albrecht	Gesamtbewertung / Kommentar
T1	Bilten, Tschachen	Bilten	198	GLN	2.51	25058.19	Arbeitsplatzgebiet	Landwirtschaftszone	Nahe der Autobahn und der Bahnlinie (verkehrstechnisch günstig gelegen), grenzt an ein Gewässer (Gewässerraum), gemäss geltendem KRIP FFF, ebenso nach E-KRIP, Freileitung entlang der Autobahn, gemäss GRIP Teil des ESP	irrelevant	?	nicht erschlossen, für Erschliessung wäre evtl. Neubau Brücke notwendig	zwischen Eisenbahn und Autobahn gelegen, Landwirtschaftsgebiet (FFF) nordwestlich angrenzend, entlang des Gewässers "diverse Biotope"	Wasser: geringe Gefährdung (gelb), geringe Intensität (300 J.)	auf relativ kleiner Teilfläche vorhanden	6.00	325.00	334.75	4.60	62560.00	
		Bilten	784 (Strasse)	GLN																	
T2	Mollis, Biäsche	Mollis	1741	GLN	3.77	37721.98	Arbeitsplatzgebiet	Gewerbe- und Industriezone (erhöhte Immissionen)	Nahe der Autobahn und der Bahnlinie (verkehrstechnisch günstig gelegen), Gebäude auf Parz. Nr. 1771	Es bestanden Unklarheiten, welcher Nutzungsplan (von 1969, 1982 oder 1987) in der Biäsche Gültigkeit besitzt. Deshalb Revision der Nutzungsplanung über das gesamte Gebiet Mollis Nord "Biäsche" im 1997 (vgl. Nutzungsplan Mollis Nord "Biäsche"); Zuweisung zu Gewerbe- und Industriezone (erhöhte Immissionen)	?	voll erschlossen	Zwischen Eisenbahn und Autobahn gelegen, Recyclingbetrieb / Materialablagerung angrenzend	keine Gefährdung	keine bekannt	k.A.	325.00	299.00			Investition 7.5 Mio Fr. für Erschliessung des gesamten Gebietes Biäsche - geschätzt 1/3 (2.5 Mio Fr.) verloren; Problem bereits bestehende Nutzungen
		Mollis	1771	GLN															150.00	4758000.00	
		Mollis	1890	GLN															150.00	904950.00	
T3	Mollis, Flugplatz	Mollis	1472	GLN	2.30	23021.83	Arbeitsplatzgebiet	Gewerbe- und Industriezone (erhöhte Immissionen), Zone mit beschränkter landw. Nutzung	Erreichbarkeit von der Autobahn weniger gut als Gebiete in Bilten / Biäsche, gemäss GRIP aber Teil des ESP (G+I) , gemäss geltendem KRIP FFF, nach E-KRIP keine FFF	ROK des Kantons, Gde hat Flugplatz gekauft, derzeit Investorensuche	?	schlecht erschlossen, Spange geplant, Kredit für Erschliessung vom Parlament 2.1 Mio. Fr. erteilt. Jedoch ohnehin notwendig.	derzeit Landwirtschaftsgebiet	Wasser: geringe Gefährdung (gelb) + Restgefährdung	keine bekannt	6.00	250.00	235.00	k.A.	1'400'000.00 (noch nicht bezahlt)	
T5	Mollis, Biäsche	Mollis	1815	Land Glarus	2.52	25229.66	Arbeitsplatzgebiet	Gewerbe- und Industriezone (erhöhte Immissionen)	Nahe der Autobahn und der Bahnlinie (verkehrstechnisch günstig gelegen)	ehemalige Planung: DeepGreen (wird nicht realisiert), Im Jahr 2003 durch ehemalige Gde Mollis eingezont und erschlossen. Stellungnahme Kanton: Wir weisen der Vollständigkeit halber ausserdem darauf hin, dass es sich bei dieser Parzelle um eine der letzten Baulandreserven des Kantons handelt, weshalb der Parzelle auch ein strategische Bedeutung für die kantonale Standortförderung zu kommt. Der Kanton behält sich daher allenfalls notwendige Schritte gegen eine Umzonung vor. Dies wäre aber zu gegebenem Zeitpunkt näher zu klären.	?	voll erschlossen	zwischen Eisenbahn und Autobahn gelegen, östlich angrenzend an Landwirtschaftsgebiet	keine Gefährdung	keine bekannt	k.A.	325.00	325.00	k.A.	k.A.	nur Beteiligung an Erschliessung Wasser / Abwasser, Strassenerschliessung durch Kanton; Angabe Kanton: Landwert rund 5'400'000 Franken belaufen (27'000 m2 à 200 Fr./m2
T7	Niederurnen, Eternit Riet	Niederurnen	1500	GLN	8.46	84611.12	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaftsgebiet / Freihaltegebiet, Gewässer, sonstige Gebiete	Zone Übriges Gemeindegebiet (Bahn), Zone Übriges Gemeindegebiet (humusiert), Landwirtschaftszone, Gewässer	Im Riet (Rietbruggwies), direkt angrenzend an die Bahnlinie. Gemäss GRIP Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Durch das	GRIP: zweckgebundener ESP für Eternit (Schweiz) AG, bisher Landwirtschaftszone (nicht eingezont)	ehemaliges Riet, teilweise feuchter Untergrund, Massnahmen notwendig (Pfählen)	teilweise erschlossen, Bahnlinie angrenzend an Gebiet Kanalisation parallel zu Bahngeleise (Sammelkanal) vorhanden.	Am Rand des Landwirtschaftsgebietes / Freihaltegebietes Riet gemäss GRIP. Im Westen durch die Bahnlinie, im Norden durch die Autobahn und im Süden	Wasser: teilweise geringe Gefährdung (gelb) ?	keine bekannt	6.00	275.00	239.25	5.00 (von T12 übernommen)	3000.00 (von T12 übernommen)	
		Niederurnen	1520 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1523	Fritz & Caspar Jenny AG																	

Gemeinde Glarus Nord, Reduktion der Industriegebiete gemäss GRIP, Auftrag aus der 2. Lesung des Parlaments zum GRIP vom 13.03.2014
Bewertungsraster für die potentiellen Reduktionsflächen

Nr	Ortsbezeichnung	Grundbuch	Parz. Nr.	Eigentümer/in (P/Ö)	Fläche (ha)	Fläche (m2)	Gebietszuweisung nach GRIP	Zonenzuweisung gemäss geltender NUP	Lagebeschrieb	Planungsgeschichte	Baugrund	Erschliessung	Einbettung / Gestaltung / Landschaft / Natur	Gefahrensituation	Altlasten	Marktpreis nach aktueller NUP (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Bodenwert (Fr. / m2), Angabe Jakob Albrecht	Liegenschaftswert, Angabe Jakob Albrecht	Gesamtbewertung / Kommentar
		Niederurnen	1526	Landolt-Weber Patrik					Gebiet führt ein Gewässer (Gewässerraum), Freileitung entlang der Bahnlinie vorhanden. Im Süden des Gebietes sind 2 Bauten vorhanden.			Trafo vorhanden.	durch die Fortsetzung der Espenstrasse begrenzt.								
T8	Bilten, LDA		904	Menzi-Bäbler Jakob	3.43	34305.18	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaftsgebiet /Freihaltegebiet	Industriezone, Landwirtschaftszone	An der Linth-Escher-Strasse nahe des Autobahnanschlusses Bilten gelegen, Teil des ESP gemäss GRIP, gemäss geltendem KRIP FFF, nach E-KRIP keine FFF	Baugesuch Holzextraktionsanlage 2011, Planungszone erlassen, derzeit laufendes Verfahren (Bundesgericht)	?	voll erschlossen	in Nachbarschaft zu Wohngebieten von Bilten, angrenzend an Landwirtschaftsgebiet (FFF)	Wasser: geringe bis mittlere Gefährdung (gelb, blau)	keine bekannt	k.A.	285.00	285.00	k.A.	k.A.	Wechsel in GWZ wohl keine Entschädigung. Bezahlt und realisiert von Privaten (Erschliessung, Planungen), ca. 6 Mio. Fr.
T9	Niederurnen, Eternit Riet	Niederurnen	1500	GLN	10.02	100216.37	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaftsgebiet / Freihaltegebiet, Gewässer, sonstige Gebiete	Zone Übriges Gemeindegebiet (Bahn), Zone Übriges Gemeindegebiet (humusiert), Landwirtschaftszone, Gewässer	Im Riet (Rietbruggwies), direkt angrenzend an die Bahnlinie. Gemäss GRIP Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Durch das Gebiet führt ein Gewässer (Gewässerraum), Freileitung entlang der Bahnlinie vorhanden. Im Süden des Gebietes sind 2 Bauten vorhanden. Südlicher Teil: gemäss geltendem KRIP FFF, nach E-KRIP keine FFF.	GRIP: zweckgebundener ESP für Eternit (Schweiz) AG, bisher Landwirtschaftszone (nicht eingezont)	ehemaliges Riet, teilweise feuchter Untergrund, Massnahmen notwendig (Pfählen)	teilweise erschlossen, Bahnlinie angrenzend an Gebiet Kanalisation parallel zu Bahngeleise (Sammelkanal) vorhanden. Trafo vorhanden.	Am Rand des Landwirtschaftsgebietes / Freihaltegebietes Riet gemäss GRIP. Im Westen durch die Bahnlinie, im Norden durch die Autobahn begrenzt. Naturschutzgebiet entlang Gewässer (im südlichen Teil).	Wasser: geringe bis mittlere Gefährdung (gelb, blau)	keine bekannt	6.00	285.00	222.30	5.00	3000.00	
		Niederurnen	1503	GLN															5.00	13833.00	
		Niederurnen	1504 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1520 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1523	Fritz & Caspar Jenny AG																	
		Niederurnen	1526	Landolt-Weber Patrik																	
T10	Niederurnen, Eternit Riet	Niederurnen	1500	GLN	10.02	100244.75	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaftsgebiet / Freihaltegebiet, Gewässer, sonstige Gebiete	Zone Übriges Gemeindegebiet (Bahn), Zone Übriges Gemeindegebiet (humusiert), Landwirtschaftszone, Gewässer	Im Riet (Rietbruggwies), direkt angrenzend an die Bahnlinie. Gemäss GRIP Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Durch das Gebiet führt ein Gewässer (Gewässerraum), Freileitung entlang der Bahnlinie vorhanden. Im Süden des Gebietes sind 4 Bauten vorhanden. Südlicher Teil: gemäss geltendem KRIP FFF, nach E-KRIP keine FFF.	GRIP: zweckgebundener ESP für Eternit (Schweiz) AG, bisher Landwirtschaftszone (nicht eingezont)	ehemaliges Riet, teilweise feuchter Untergrund, Massnahmen notwendig (Pfählen)	teilweise erschlossen, Bahnlinie angrenzend an Gebiet Kanalisation parallel zu Bahngeleise (Sammelkanal) vorhanden. Trafo vorhanden.	Am Rand des Landwirtschaftsgebietes / Freihaltegebietes Riet gemäss GRIP. Im Westen durch die Bahnlinie, im Norden durch die Autobahn begrenzt.	Wasser: teilweise geringe Gefährdung (gelb)	keine bekannt	6.00	285.00	222.30	5.00	3000.00	
		Niederurnen	1503	GLN															5.00	13833.00	
		Niederurnen	1511	Stucki-Landolt Alfred																	
		Niederurnen	1512	GLN																?	
		Niederurnen	1520 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1523	Fritz & Caspar Jenny AG																	
		Niederurnen	1526	Landolt-Weber Patrik																	
T11	Niederurnen, Eternit Riet	Oberurnen	700	GLN	10.14	101407.89	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaftsgebiet / Freihaltegebiet, sonstige Gebiete, Gewässer	Landwirtschaftszone, Zone Übriges Gemeindegebiet (humusiert), Zone Übriges Gemeindegebiet (Strasse), Gewässer	Im Riet (Rietbruggwies), östlicher Streifen des ESP (gemäss GRIP Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen.) Durch das Gebiet führt ein Gewässer (Gewässerraum). Im Gebiet sind 4 Bauten vorhanden. Südlicher Teil: gemäss geltendem KRIP FFF, nach E-KRIP keine FFF.	GRIP: zweckgebundener ESP für Eternit (Schweiz) AG, bisher Landwirtschaftszone (nicht eingezont)	ehemaliges Riet, teilweise feuchter Untergrund, Massnahmen notwendig (Pfählen)	teilweise erschlossen, Bahnlinie angrenzend an Gebiet Kanalisation parallel zu Bahngeleise (Sammelkanal) vorhanden. Trafo vorhanden.	Am Rand des Landwirtschaftsgebietes / Freihaltegebietes Riet gemäss GRIP. Im Norden durch die Autobahn begrenzt. Naturschutzgebiet entlang Gewässer (im südlichen Teil).	Wasser: teilweise geringe Gefährdung (gelb)	keine bekannt	6.00	285.00	222.30		0.00	würde Ansprüchen der Produktionslinie genügen
		Oberurnen	706	Stucki-Landolt Martin																	
		Niederurnen	1500	GLN															5.00	3000.00	
		Niederurnen	1503	GLN															5.00	13833.00	
		Niederurnen	1504 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1511	Stucki-Landolt Alfred																	
		Niederurnen	1512	GLN																?	
		Niederurnen	1513	Eternit Schweiz																	
		Niederurnen	1514 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1515	Eternit Schweiz																	
		Niederurnen	1518	GLN																?	
		Niederurnen	1519	GLN																?	

Gemeinde Glarus Nord, Reduktion der Industriegebiete gemäss GRIP, Auftrag aus der 2. Lesung des Parlaments zum GRIP vom 13.03.2014
Bewertungsraster für die potentiellen Reduktionsflächen

Nr	Ortsbezeichnung	Grundbuch	Parz. Nr.	Eigentümer/in (P/Ö)	Fläche (ha)	Fläche (m2)	Gebietszuweisung nach GRIP	Zonenzuweisung gemäss geltender NUP	Lagebeschrieb	Planungsgeschichte	Baugrund	Erschliessung	Einbettung / Gestaltung / Landschaft / Natur	Gefahrensituation	Altlasten	Marktpreis nach aktueller NUP (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Bodenwert (Fr. / m2), Angabe Jakob Albrecht	Liegenschaftswert, Angabe Jakob Albrecht	Gesamtbewertung / Kommentar
		Niederurnen	1520 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1523	Fritz & Caspar Jenny AG																	
		Niederurnen	1526	Landolt-Weber Patrik																	
T12	Niederurnen, Eternit Riet	Niederurnen	1500	GLN	5.20	51961.04	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaftsgebiet / Freihaltegebiet, Gewässer	Landwirtschaftszone, Zone Übriges Gemeindegebiet (humusiert), Gewässer	Im Riet (Rietbruggwies), direkt angrenzend an die Bahnlinie. Gemäss GRIP Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Durch das Gebiet führt ein Gewässer (Gewässerraum), Freileitung entlang der Bahnlinie vorhanden.	GRIP: zweckgebundener ESP für Eternit (Schweiz) AG, bisher Landwirtschaftszone (nicht eingezont)	ehemaliges Riet, teilweise feuchter Untergrund, Massnahmen notwendig (Pfählen)	teilweise erschlossen, Bahnlinie angrenzend an Gebiet Kanalisation parallel zu Bahngeleise (Sammelkanal) vorhanden. Trafo vorhanden.	Am Rand des Landwirtschaftsgebietes / Freihaltegebietes Riet gemäss GRIP. Im Westen durch die Bahnlinie und im Norden durch die Autobahn begrenzt.	Wasser: teilweise geringe Gefährdung (gelb) ?	keine bekannt	6.00	285.00	222.30	5.00	3000.00	
		Niederurnen	1520 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1523	Fritz & Caspar Jenny AG																	
		Niederurnen	1526	Landolt-Weber Patrik																	
T15	Mollis, Biäsche	Mollis	1763	Menzi Johann	9.76	97576.48	Arbeitsplatzgebiet	Gewerbe und Industriezone (erhöhte Immissionen)	Nahe der Autobahn und der Bahnlinie (verkehrstechnisch günstig gelegen), Gebäude auf Parz. Nr. 1771 und 1765	Es bestanden Unklarheiten, welcher Nutzungsplan (von 1969, 1982 oder 1987) in der Biäsche Gültigkeit besitzt. Deshalb Revision der Nutzungsplanung über das gesamte Gebiet Mollis Nord "Biäsche" im 1997 (vgl. Nutzungsplan Mollis Nord "Biäsche"); Zuweisung zu Gewerbe- und Industriezone (erhöhte Immissionen) Parz. 1815: ehemalige Planung: DeepGreen (wird nicht realisiert), Im Jahr 2003 durch ehemalige Gde Mollis eingezont und erschlossen	?	voll erschlossen	Zwischen Eisenbahn und Autobahn gelegen, Recyclingbetrieb / Materialablagerung	keine Gefährdung	Parz. Nr. 2237	k.A.	325.00	282.75			Investitionen Erschliessung 7.5 Mio Fr. für gesamtes Gebiet Biäsche, vorfinanziert durch Gde zusätzlich Werte des Kantons?
		Mollis	1764	Menzi Johann																	
		Mollis	1765	Menzi Ernst																	
		Mollis	1768	Menzi Urs																	
		Mollis	1769	Menzi-Roth Fridolin selig																	
		Mollis	1770	Kamm Balthasar																	
		Mollis	1741	GLN																	
		Mollis	1771	GLN															150.00	4758000.00	
		Mollis	1815	Land Glarus																	
		Mollis	1890	GLN															150.00	904950.00	
		Mollis	2237	Erben Kamm																	
T16	Niederurnen, Eternit Riet	Niederurnen	1500	GLN	4.25	42477.47	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaftsgebiet / Freihaltegebiet, Gewässer	Landwirtschaftszone, Zone Übriges Gemeindegebiet (humusiert), Gewässer	Im Riet (Rietbruggwies), direkt angrenzend an die Bahnlinie. Gemäss GRIP Teil des projektgebundenen ESP Eternit (Schweiz) AG, Riet Niederurnen. Durch das Gebiet führt ein Gewässer (Gewässerraum), Freileitung entlang der Bahnlinie vorhanden.	GRIP: zweckgebundener ESP für Eternit (Schweiz) AG, bisher Landwirtschaftszone (nicht eingezont)	ehemaliges Riet, teilweise feuchter Untergrund, Massnahmen notwendig (Pfählen)	teilweise erschlossen, Bahnlinie angrenzend an Gebiet Kanalisation parallel zu Bahngeleise (Sammelkanal) vorhanden. Trafo vorhanden.	Am Rand des Landwirtschaftsgebietes / Freihaltegebietes Riet gemäss GRIP. Im Westen durch die Bahnlinie und im Norden durch die Autobahn begrenzt.	Wasser: teilweise geringe Gefährdung (gelb)	keine bekannt	6.00	285.00	222.30	5.00	3000.00	
		Niederurnen	1520 (Bach)	Meliorationsgenossenschaft Riet																	
		Niederurnen	1523	Fritz & Caspar Jenny AG																	
		Niederurnen	1526	Landolt-Weber Patrik																	
T19	Bilten, Öffentliche Nutzung Tschachen	Bilten	200	GLN	2.00	19973.78	Gebiet öffentliche Nutzung, sonstige Gebiete	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen, Zone Übriges Gemeindegebiet (Strasse), Zone Übriges Gemeindegebiet (Bahn)	Bestandteil der Erweiterung ESP Bilten gemäss GRIP, angrenzend an Bahnlinie	Möglicher Standort Fussballplatz (Verpflichtung)	?	nicht erschlossen, für Erschliessung wäre evtl. Neubau Brücke notwendig	Am Rand des Landwirtschaftsgebietes / Freihaltegebiets.	Wasser: teilweise geringe Gefährdung (gelb), geringe Intensität (300 J.)	keine bekannt	Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen werden wie folgt bewertet: a) Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone b) Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Werte vor, welche eine Bewertung ermöglichen. Annahme: 200.- Fr.				k.A.	0.00	
T20	Näfels, Öffentliche Nutzung SGU	Näfels	971	GLN	2.65	26542.30	Gebiet öffentliche Nutzung	Oeffentliche Bauten, Liegenschaften und Anlagen	Bestandteil ESP SGU Lintharena gemäss GRIP, zwischen Kantonsstrasse und Klein Linthli. Mögliche Erweiterung für SGU lintharena?	?	?	voll erschlossen	Angrenzend an Sportplätze (Fussballplätze), Siedlungstrennung Näfels - Oberurnen	Wasser: teilweise geringe Gefährdung (gelb) (minimal, Mulde)	keine bekannt	Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen werden wie folgt bewertet: a) Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone b) Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Werte vor, welche eine Bewertung ermöglichen. Annahme: 200.- Fr.				125.00	1331250.00	Keine Option (Siedlungstrennung, Erweiterungsmöglichkeiten)
T21	Mollis, Öffentliche Nutzung	Mollis	130	Glarner Gemeinnützige	1.75	17511.94	Gebiet öffentliche Nutzung	Oeffentliche Bauten und Anlagen	Mollis, nördlicher Dorfteil (Hinterdorf)	?	?	teilweise erschlossen	Umgeben von Siedlungsgebiet	Wasser und Sturz : Parz. Nr. 130, 142	keine bekannt	Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen werden wie folgt bewertet: a) Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen				k.A.	k.A.	

AG für Raumplanung | Gäuggelistr. 7 | CH-7000 Chur | T 081 254 38 20 | F 081 254 38 21 | info@stw.ch | www.stw.ch

Gemeinde Glarus Nord, Reduktion der Industriegebiete gemäss GRIP, Auftrag aus der 2. Lesung des Parlaments zum GRIP vom 13.03.2014
Bewertungsraster für die potentiellen Reduktionsflächen

Nr	Ortsbezeichnung	Grundbuch	Parz. Nr.	Eigentümer/in (P/Ö)	Fläche (ha)	Fläche (m2)	Gebietszuweisung nach GRIP	Zonenzuweisung gemäss geltender NUP	Lagebeschrieb	Planungsgeschichte	Baugrund	Erschliessung	Einbettung / Gestaltung / Landschaft / Natur	Gefahrensituation	Altlasten	Marktpreis nach aktueller NUP (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Marktpreis nach GRIP (erschlossen, ohne Korrekturen), (Fr. / m2), Angabe Martin Baitella	Bodenwert (Fr. / m2), Angabe Jakob Albrecht	Liegenschaftswert, Angabe Jakob Albrecht	Gesamtbewertung / Kommentar
		Mollis	142	Heitz Daniel									(Kerngebiet, Wohn-/Mischgebiet)			Zuteilung in die öffentliche Zone b) Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Werte vor, welche eine Bewertung ermöglichen.					
		Mollis	692	Menzi Ernst																	
T22	Mollis, Öffentliche Nutzung	Mollis	1	GLN	3.97	39699.82	Gebiet öffentliche Nutzung	Oeffentliche Bauten und Anlagen	Mollis, südlicher Dorfteil, verschiedene bestehende (militärische ?) Anlagen, Sportanlagen, Park- und Umschlagplätze	?	?	teilweise erschlossen	teilweise überlagert von Naturschutzzonen, Biotope nationaler Bedeutung, Diverse Biotope	Wasser: geringe (gelb) - erhebliche (blau) Gefährdung	teilweise	Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen werden wie folgt bewertet: a) Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone b) Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Werte vor, welche eine Bewertung ermöglichen.			k.A.	k.A.	
		Mollis	269 (Strasse)	Land Glarus																	
		Mollis	646	Müller Ernst																	
		Mollis	658	Pfeiffer Melchior																	
		Mollis	1198	armasuisse Immobilien																	
		Mollis	1205	armasuisse Immobilien																	
		Mollis	1334	GLN																	
Bemerkungen																					
Marktpreis nach aktueller NUP: Diese Preise stellen einen Richtwert aufgrund des aktuellen Nutzungsplanes dar. Für diejenigen Flächen, welche derzeit noch in der landwirtschaftlichen Zone liegen, wurde generell 6.00 Fr. / m2 eingesetzt.																					
Marktpreis nach GRIP (erschlossen / ohne Korrekturen): Diese Preise stellen einen Richtwert aufgrund des zukünftigen GRIP dar. Annahme: grob erschlossenes Bauland. Preise lehnen sich an die uns bekannten Handelspreise an. Es wurden keine Korrekturen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (wie individuelle Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Qualität, Nutzungsmöglichkeiten, etc.)																					
Marktpreis nach GRIP (erschlossen / mit Korrekturen): Diese Preise stellen einen Richtwert aufgrund des zukünftigen GRIP dar. Annahme: grob erschlossenes Bauland. Die Preise lehnen sich an die uns bekannten Handelspreise an. Es wurden vereinzelte Korrekturen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (wie individulle Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Qualität, Nutzungsmöglichkeiten, etc.)																					