



EINGANG

- 7. NOV. 2014

EINSCHREIBEN

Gemeinde Glarus Nord
Postfach 268
8867 Niederurnen

Kampff
10.11.14
↳ H10

Mollis, 05. November 2014

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

IMMARBONOVA AG
FRIDOLIN BEGLINGER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
BSLA SWB
OBERRÜTELISTRASSE 19
8753 MOLLIS
T +41 (0)55 612 22 00
F +41 (0)55 612 45 36
INFO@IMMARBONOVAAG.CH
WWW.IMMARBONOVAAG.CH

ÜBERBAUUNG RÜTELI & INSELI, MOLLIS

WIEDERERWÄGUNGSANTRAG

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20.06.2014 haben die Stimmberechtigten den Überbauungsplan von der Behandlung zurückgewiesen, bis Richt- und Zonenplan genehmigt seien, d.h. bezüglich letzterem auf unbestimmte Zeit. Für dieses Gebaren fehlt die Rechtsgrundlage.

Wir haben uns daher entschlossen, diesen Wiedererwägungsantrag einzureichen, um den Überbauungsplan einstweilen einem Rechtsverfahren zu entziehen.

1. Ausgangslage

Anlässlich der erwähnten Gemeindeversammlung vom 20.06.2014 standen 4 Überbauungspläne zur Debatte, deren 3 wurden zurückgewiesen, einer davon gutgeheissen. (Es war der Tag des Fussball-WM-Spiels der schweizerischen Nationalmannschaft vermutlich dafür verantwortlich, dass nur etwas mehr als 300 Personen anwesend waren, anstelle der ansonst üblichen ca. 900 Stimmberechtigten.) Das Eintreten erfolgte stillschweigend. In der Detailberatung Rüteli & Inseli verlangten Priska Rast-Landolt und Hans-Jörg Stucki Rückweisung, die von der GV mit 193 gegen 129 Stimmen beschlossen wird. Da die Abstimmung unter dem Einfluss unwahrer, entstellender Angaben zur Baureife seitens der Votantin erfolgte, unterbreiten wir hiermit nachstehendes Begehren:

2. Wiedererwägungsantrag

Es sei das Geschäft erneut der kommenden Gemeindeversammlung zu unterbreiten um den Überbauungsplan "Rüteli & Inseli" Mollis zu genehmigen.

Die Begründung findet sich in der willkürlichen Verweigerung des Rechts auf Behandlung eines Überbauungsplanes mit allgemeinen und zudem den Sachverhalt entstellenden Argumenten. Dies umso mehr, als keine gültigen Vorbehalte gegen das Projekt erfolgten und folgerichtig auch keine Abänderungsanträge an der Gemeindeversammlung gestellt wurden.

3. Juristische Beurteilung

- 3.1 Es steht gemäss Art. 37 Gemeindegesetz jedem Landeigentümer das Recht zu, dass ein eingereichter Überbauungsplan behandelt und bewilligt oder begründet abgelehnt wird. Eine Rückweisung mit diffusen Argumenten genereller Verweigerung ist nicht vorgesehen.
- 3.2 Es bestehen Zweifel zum Vorgehen, ein objektbezogenes Einzelprojekt mit einer generellen Verfügung durch die Gemeindeversammlung auf unbestimmte Zeit zu vertagen, mit der Begründung, es handle sich um einen Ordnungsantrag. Die Einheit der Materie gemäss Art. 27 Gemeindegesetz ist hier nicht gewahrt.
- 3.3 Aufgrund dieses ausgeführten und des generellen Unbehagens, wonach die Gemeindeversammlung zuständig sein sollte, über Überbauungspläne überhaupt zu befinden, fand am 26.08.2014 ein Expertengespräch unter Juristen im Beisein des Gemeindepräsidenten und der Verwaltung statt. Es gipfelte darin, dass der Regierungsrat aufzufordern sei, dem Verwaltungsgericht den Antrag zur juristischen Abklärung zu erteilen. Das Verwaltungsgericht möge von seiner Weisungsbefugnis (?) im Sinne der Rechtsstaatlichkeit Gebrauch machen.
- 3.4 Der Entscheid der GV war sodann inkonsequent und daher sachlich nicht zu begründen, indem der Überbauungsplan "Feldli" Mollis bewilligt, jener von "Rüteli & Inseli" Mollis jedoch ohne gültige Argumente und ohne Abänderungsanträge abgelehnt wurde.
- 3.5 An Argumenten gegen das Recht auf Rückweisung stehen vorläufig die folgenden:
 1. Rückweisungen auf unbestimmte Zeit, etwa bis ein neuer Zonenplan für GL Nord vorliege, entbehren der Rechtmässigkeit und verstossen gegen Art. 37 Abs. 3 Gemeindegesetz und Art. 29 Abs. 1 der Schweizerischen Bundesverfassung.
 2. Das Verfahrensinstrument der Planungszone als einzigem, mit dem eine Behandlung eines Überbauungsplanes und Baugesuches zu verhindern sei, kann unbegründet keine Anwendung finden und wurde daher auch nicht benutzt. Im Gegenteil: Sämtliche zuständigen Behörden und Institutionen befanden positiv über das Projekt.
 3. Das kantonale Gemeindegesetz, als unkorrigiertes Relikt aus der Zeit vor der Strukturreform, habe sich dem nationalen Raumplanungsgesetz unterzuordnen. Seine Anwendung und Befolgung gelte nicht nur für Private, sondern auch für die öffentliche Hand.
 4. Es wäre falsch, das Instrument des Überbauungsplanes auszuhebeln, indem eine zeitlich massive Verzögerung erzwungen werde und der Landbesitzer / Investor dadurch ausweichen müsste auf die Überbauung in Regelbauweise mit massiven qualitativen Einbussen und geringerer Nutzung. Gerade dieser

Umstand würde dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden widersprechen. 2-3 Geschosse sind jetzt schon deutlich weniger als genug. (Bemessen am Umfeld Sonnmatt und Rosenhof wären 4 Geschosse angemessen.)

5. Mit der Rückweisung würde die gesetzliche politische, gestalterische, technische, in allen Teilen korrekte Beurteilung sämtlicher Behörden und Institutionen in unzumutbarer Weise infrage gestellt, eigentlich als obsolet erklärt. Schon allein darum könne das Diktat nicht akzeptiert bleiben; ihm sei zu widersprechen.
6. Entgegen der Darstellung der Votantin ist das Gebiet seit 1966 im Zonenplan als Bauland festgelegt. Es ist hinlänglich erschlossen durch die neu gebaute Rosenhofstrasse (Perimeterverfahren 2005). Das Überbauungsrecht ist demzufolge garantiert, denn Nutzungsplan und Bauordnung der ehemaligen Gemeinde Mollis behalten Gültigkeit, bis zum Erlass eines neuen Zonenplanes, mit einer neuen Bauordnung für Glarus Nord, die dann für alle 8 Dörfer gelte.
7. Anlässlich der GV vom 02.10.2014 wurde das Gebiet "Rüteli & Inseli" vorbehaltlos, ohne Einschränkungen als Baugebiet im GRIP bestätigt, umso mehr als darüber bereits ein Überbauungsplan vorliegt.
8. Es sind bis anhin keine erheblichen Vollzugshandlungen erfolgt und die Körperschaft müsste bei Annahme des Antrages Treu und Glauben gegenüber Dritten nicht verletzen. Ebenso kann der Beschluss nach dem Recht des Kantons oder des Bundes oder nach der Natur der Sache zurückgenommen werden. Entsprechend ist der Antrag auf Wiedererwägung gemäss Art. 36 Gemeindegesetz zulässig.

4. Landerwerb und Erschliessung

Am 20.06.2012 erwarb Immarbonova AG die Grundstücke Parz. Nrn. 48, 2405 und 2407 (8755 m²) von der Erbgemeinschaft Gabriel. Am 17.10.2012 kam die Parzelle Nr. 51 käuflich hinzu, die als Erholungswald mit Bauverbot definiert ist, jedoch Begegnung, Unterhaltung, Spiel etc. erlaubt. Die Gesamtfläche beträgt somit 12'096 m².

Mit dem Kaufpreis wurde auch der Perimeterbeitrag an die neue Rosenhofstrasse abgegolten, welche die Erschliessung sicherstellt und das Recht auf Bauen garantiert. Seither fällt die entsprechende Zinslast an, die durch den GV-Entscheid sich noch erhöht.

5. Projektidee und Überbauungsplan

Für die Überbauung waren die Lage und die Bedeutung des Ortes massgebend. Es wurde durch die Planergemeinschaft Rutishauser AG + Immarbonova AG, ein Projekt erschaffen, das dem Umfeld mehr als Rechnung trägt, indem die Natur nicht verdrängt oder minimiert, sondern einbezogen und gar ausgeweitet wird. So erfahren die 3 Süd-Nord verlaufenden Bäche als Lebensräume Aufweitungen und fachgerechte Sohlen- und Ufergestaltungen.

Einheimische Pflanzenarten, teils beinahe ausgestorbene, beleben den Standort und werten das Areal naturnah oekologisch auf. Es dürfte im Kanton kaum ein Projekt geben, das diese berechtigten Anforderungen im vorgelegten Umfang erfüllen würde. Der Wald wird nach den Grundsätzen der Forstpflge bewirtschaftet, mit neuen Baumarten und Waldrandgehölzen ergänzt, wobei auch seltene Arten Eingang finden.

Die Bauten werden im Minergie-Standard ausgeführt, die Flachdächer extensiv begrünt. Im Rüteli können sie mit 3 Geschossen leider die Höhen gegenüber den Grosshäusern im Rosenhof nicht erlangen und im Inseli gegenüber den 4-5 geschossigen der Sonnmatt, mit nur 2-3 Geschossen erst recht nicht. Beim Inseli nimmt die Überbauung am Nordrand Rücksicht auf die hinterliegenden Einfamilienhäuser, indem sie deren Höhe nicht überragen.

6. Verkehr

Die Rosenhofstrasse erschliesst das Areal für den motorisierten Verkehr. Die etwas unübersichtliche Ausfahrt in die Kanalstrasse ist Gegenstand aktueller Überprüfung, sobald die Strasse in Gemeindebesitz gelangt ist.

Parallel dazu führt der Niederwilweg zur Überbauung von der Kanal-, Oberrütelistrasse und auch vom Dorf her, sowohl für Fussgänger als auch für Velos.

Durch das Areal bleibt der bestehende Weg erhalten, der in die Bahnhofstrasse mündet und über das Unterkilchen in die Vorderdorfstrasse führt.

Auf 100 m Distanz befindet sich die Bushaltestelle und der Weg zum Bahnhof beträgt wenige Gehminuten.

7. Akzeptanz

Im Bulletintext zur GV vom 20.06.2014 würdigt der Gemeinderat die Überbauung mit der Auszeichnung "hohe Projektqualität, "Gutes Konzept" sodann, "grosszügig und gut besont". Aber auch die "grosszügige und zweckmässige Anordnung der Kinderspielplätze" überzeugt und auch die "hohe Umgebungsqualität" und unter "Fazit" wird wörtlich ausgeführt:

"Mit der Überbauung "Rüteli & Inseli" werden die Anforderungen der Bauordnung Mollis Art. 8 ff sowie des RPG Art 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung in Regelbauweise, die erhöhte Ausnützungsziffer sowie die Erhöhung der Geschoszahl sind gerechtfertigt."

Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission BRVK stimmte allen Anträgen des Gemeinderates zu.

Die Detailberatung im Parlament blieb ohne Einwände; der Überbauungsplan erhielt einhellige Zustimmung.

8. Einsprachen

Demgegenüber erscheinen die im Rahmen des Verfahrens innert Frist vor der GV erfolgten 5 Einsprachen wenig sachlich, wenn die Anzahl Geschosse kritisiert werden, von Überschreitung der Ausnützungsziffer, vom fehlenden Gewässerabstand, der

Verkehrproblematik, Besucherparkplätzen und Hochwassergefährdung sowie von fehlender Gewährleistung der Fuss- und Fahrwegrechte die Rede ist.

Der Gemeinderat behandelt die Einsprachen erst nach der Genehmigung des Überbauungsplanes, was gewöhnungsbedürftig erscheint. In der Stellungnahme im Bulletin widerlegt er aber alle Inhalte der Einsprachen.

9. Würdigung der Rückweisung

Hans-Jörg Stucki stellte einen unzulässigen Antrag, indem er anstelle der konkreten Behandlung von 4 Überbauungsplänen, eine generelle Rückweisung auf unbestimmte Zeit nach Genehmigung des Zonenplanes verlangte. Dieser Bereich in seiner sehr weitreichenden Dimension war nicht traktandiert und stand deshalb nicht zur Diskussion. Der Antrag hätte allenfalls entgegengenommen und an einer kommenden GV traktandiert werden können, nach umfassenden juristischen Abklärungen bezüglich Rechtmässigkeit. Die Gemeindeversammlung entschied hierauf inkonsequent, indem sie einem von 4 Überbauungsplänen zustimmte, "Rüteli & Inseli" indessen nicht, obwohl an der Versammlung keine Abänderungsanträge zum Projekt gestellt wurden.

Priska Rast-Landolt verstieg sich gar zur Behauptung der fehlenden Erschliessung, obwohl sie für ihren Neubau ebenfalls dieselbe, nämlich die Rosenhofstrasse zu ihrem Wohnhaus benutzt und nur deshalb überhaupt bauen konnte. Noch grotesker erscheint ihre Behauptung, wonach das Gebiet "Rüteli & Inseli" weder im Richt- noch im Zonenplan als Baugebiet enthalten sei. Ihre Behauptung kann als bewusste Irreführung der GV verstanden werden oder als Unvermögen zu begreifen, dass Nutzungsplan und Bauordnung der ehemaligen Gemeinde Mollis Gültigkeit haben, bis GL Nord über neue Planungsinstrumente, für alle 8 Dörfer einheitlich, verfügt.

Diese Entstellung der Tatsachen zeichnet sich durch kein schutzwürdiges Interesse aus, indem nicht nur schwerwiegende Unwahrheiten transportiert werden, sondern alle behördlichen kantonalen und kommunalen Instanzen der Unfähigkeit zur Prüfung und zu Entscheiden des Überbauungsplanes bezichtigt. Auch dieser Unterstellung will der Wiedererwägungsantrag begegnen.

10. Anträge

- 10.1. Es sei der Wiedererwägungsantrag als zulässig zu erklären, weil der Entscheid zur Rückweisung des Überbauungsplanes aufgrund schwerwiegend falscher Angaben zustande kam. Es sei der Rückweisungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 betreffend des Überbauungsplanes "Rüteli & Inseli" in Wiedererwägung zu ziehen und der Überbauungsplan "Rüteli & Inseli" anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.
- 10.2. Es seien die Behauptungen fehlender Erschliessung, der Ermangelung von Richt- und Zonenplan behördlich zu widerlegen und die Gemeindeversammlung entsprechend zu informieren.
- 10.3 Gemeinderat und allenfalls das Parlament mögen an ihren Begründungen und Entscheidungen, die zur Empfehlung der Bewilligung und zur Gutheissung des Überbauungsplanes führten, festhalten.

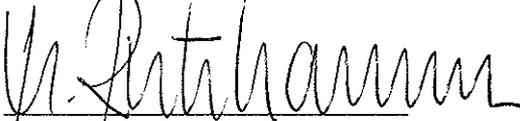
- 10.4. Die zuständigen Behörden mögen das Ansinnen des Antragsstellers zurückweisen, den Überbauungsplan erst nach neuer Zonenordnung zu behandeln, da hierfür jegliche Rechtsgrundlage fehlt und der Entscheid als willkürlich einzustufen ist.
- 10.5 Es sei zu anerkennen, dass der Überbauungsplan sämtlichen Gesetzen und Verordnungen gerecht werde auf der Basis der gültigen Bauordnung und des Nutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mollis und dass keine Planungszone verfügt sei, die eine Verzögerung oder gar Rückweisung auf unbestimmte Zeit rechtfertigen würde.
- 10.6. In diesem befürwortenden Sinne möge der GR den Wiedererwägungsantrag der kommenden GV unterbreiten und zur Abstimmung bringen.

Mit bestem Dank für die Kooperation im Dienste der Rechtsstaatlichkeit und der Rechtssicherheit, im Sinne der Nachachtung gültiger Gesetze und Vorschriften und auch im Sinne der gewährleisteten Eigentumsgarantie.

Freundliche Grüsse

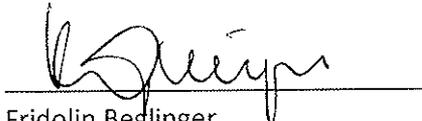
PLANERGEMEINSCHAFT RÜTELI & INSELI

Rutishauser Entwicklungen AG



Mark Rutishauser
Architekt

Immarbonova AG



Fridolin Beglinger
Landschaftsarchitekt BSLA SWB