

# Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+, **Teil 2B**

**Öffentliche Auflage**

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K Büro für  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch



302-29  
16. April 2021

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Teilrevision Nutzungsplanung 2016+, Teil 2B
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat Andermatt Kirchgasse 10 Postfach 50 6490 Andermatt
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15  R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80  R+K Büro für Raumplanung AG Gotthardstrasse 47 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27  info@rkplaner.ch rkplaner.ch
<b>Bearbeitung</b>	Ivo Kuster, Mario Roth, Laura Lacher
<b>Titelbild</b>	www.htr.ch
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Historik	5
1.3 Beweggründe für die Teilrevision 2016+	5
1.4 Arbeitsorganisation	6
1.5 Bisheriger Ablauf und weiteres Vorgehen	6
1.5.1 Nutzungsplananpassungen Teil 1	7
1.5.2 Nutzungsplananpassungen <b>Teil 2</b>	8
1.5.3 (Gesamt-)Revision der Nutzungsplanung (Teil 3)	9
1.6 Gegenstand und Verfahren <b>Teil 2B</b>	11
<b>2. Grundlagen</b>	<b>12</b>
2.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung	12
<b>3. Nutzungsplananpassungen <b>Teil 2B</b></b>	<b>13</b>
3.1 Geringfügige Änderungen Nutzungsplan Siedlung <b>Teil 2B</b>	13
3.2 Geringfügige Änderung Nutzungsplan Dorfkern <b>Teil 2B</b>	19
3.3 Geringfügige Ergänzung Bau- und Zonenordnung <b>Teil 2B</b>	20
3.4 Gastgewerbezone <b>Teil 2B</b>	22
3.4.1 Anlass	22
3.4.2 Planungszone	23
3.4.3 Änderungen Nutzungsplan Siedlung	23
3.4.4 Änderungen der Bau- und Zonenordnung	26
3.5 Berichtigungen	28
3.5.1 Darstellung Nutzungsplan Siedlung	28
3.5.2 Freihaltezone / Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen	30

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1:</b> Ausschnitt Werkleitungen im Bereich des Haus Bonetti; Quelle: www.geo.ur.ch	13
<b>Abb. 2:</b> Ausschnitt Änderungsplan	14
<b>Abb. 3:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	14
<b>Abb. 4:</b> Ausschnitt Änderungsplan	15
<b>Abb. 5:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	15
<b>Abb. 6:</b> Ausschnitt Geschossigkeiten; Quelle: Eigene Darstellung, R+K	16
<b>Abb. 7:</b> Ausschnitt Änderungsplan	17
<b>Abb. 8:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	17
<b>Abb. 9:</b> Darstellung geplantes Bauvorhaben und rechtskräftige Gewässerraumzone; Quelle: www.geo.ur.ch	17
<b>Abb. 10:</b> Ausschnitt Änderungsplan*	18
<b>Abb. 11:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	18
<b>Abb. 12:</b> Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplan; Quelle: www.geo.ur.ch	18
<b>Abb. 13:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	18

<b>Abb. 14:</b> Ausschnitt Änderungsplan	19
<b>Abb. 15:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	19
<b>Abb. 16:</b> Ausschnitt Änderungsplan	25
<b>Abb. 17:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	25
<b>Abb. 18:</b> Ausschnitt Änderungsplan	29
<b>Abb. 19:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	29
<b>Abb. 20:</b> Ausschnitt Änderungsplan	29
<b>Abb. 21:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	29
<b>Abb. 22:</b> Ausschnitt Änderungsplan	30
<b>Abb. 23:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	30
<b>Abb. 24:</b> Ausschnitt Änderungsplan	31
<b>Abb. 25:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	31
<b>Abb. 26:</b> Ausschnitt Änderungsplan	31
<b>Abb. 27:</b> Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan	31

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Nutzungsplanung in Andermatt hat in den letzten Jahren verschiedene Revisionen erfahren.

## 1.2 Historik

Gesamtrevision 2011	Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2011-749 R-362-30 am 6. Dezember 2011 genehmigt.
Ergänzung Nutzungsplanung 2013	Die Nutzungsplanung wurde im Jahr 2013 mit grossflächigen Skiinfrastrukturanlagen ergänzt. Diese sehen einen Ausbau der Skigebiete zwischen Andermatt und Oberalppass vor. Die ergänzte Nutzungsplanung Skiinfrastruktur wurde durch den Regierungsrat des Kantons Uri am 18. Juni 2013 (RRB Nr. 2013-364 R-362-30) mit Vorbehalten genehmigt. Mehrheitlich sollten die grossflächigen Ausscheidungen der Zone für Wintersport reduziert werden. Dies aufgrund der konkreteren Bahn- und Pistenprojekte.
Teilrevision Nutzungsplanung 2015 aufgrund PBG	Aufgrund der geänderten Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Jahre 2012 wurden die Gemeinden angehalten, ihre kommunale Bauordnung auf das kantonale PBG abzustimmen. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) Andermatt wurde daraufhin angepasst. Die Revision des Nutzungsplans erfolgte ebenfalls aufgrund der neuen BZO und des PBGs. Mehrheitlich wurden jedoch formelle Anpassungen in der BZO vorgenommen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 26. Februar 2015 von der offenen Dorfgemeinde beschlossen. Mit Beschluss Nr. 2015-274 R-362-30 am 28. April 2015 wurde die Teilrevision vom Regierungsrat genehmigt.

## 1.3 Beweggründe für die Teilrevision 2016+

Umsetzung Genehmigungsvorbehalte	Innerhalb der Teilrevision von 2015 wurden die Anliegen respektive die Vorbehalte der Nutzungsplanung Skiinfrastruktur aus dem Jahr 2013 nur teilweise berücksichtigt. Dies vor allem aufgrund der Skiinfrastrukturen, welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig geplant, projektiert und festgelegt waren. Die Reduktion der Zone für Wintersport erfolgt daher innerhalb der Teilrevision 2016+ und aufgrund konkreterer Projekte.
----------------------------------	--

Dringliche Anpassungen und Gesuche Ebenfalls sollten in der Teilrevision 2016+ weitere dringliche Anpassungen innerhalb der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Diese Anpassungen beruhen auf verschiedenen Ein- und Umzonungsgesuchen, die in der Zwischenzeit eingegangen sind.

## 1.4 Arbeitsorganisation

Im Sommer 2016 hat der Gemeinderat Andermatt mit den Revisionsarbeiten gestartet. Der Gemeinderat besteht/bestand aus folgenden Mitgliedern:

Yvonne Baumann* (bis 31.12.2018); Hans Regli* (ab 01.01.2019)	Gemeindepräsident/in	Kirchgasse 10
Peter Baumann	Vizepräsident	Gotthardstrasse 68
Jost Meyer	Sozialvorsteher	Gemsstockstrasse 209
Wolfgang Baumann	Mitglied	Bodenstrasse 21
Edwin Holzer	Mitglied	Mariahilfweg 15
Martin Jörg*	Gemeindeschreiber	Gemsstockstrasse 12

Die fachliche Begleitung erfolgt durch:

■ Ivo Kuster\* und Mario Roth\*, Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG  
\* Vorbereitungsgruppe (Vorbereitung der Vorlagen für den Gemeinderat)

## 1.5 Bisheriger Ablauf und weiteres Vorgehen

Gemäss den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen ist für die Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+ folgender Ablauf vorgesehen.

Entwurf	Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde durch den Gemeinderat, zusammen mit dem Raumplanungsbüro erarbeitet.
Kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen der Teilrevision wurden am 4. April 2017 der Justizdirektion zur fakultativen Vorprüfung eingereicht. Am 11. Juli 2017 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt.
Mitwirkung und 1. öffentliche Auflage	Das Mitwirkungsrecht der Bevölkerung ist zu gewährleisten (Art. 43 Abs. 5 PBG) und der Nutzungsplan 30 Tage öffentlich aufzulegen (Art. 43 Abs. 1

PBG). Die beiden Verfahrensschritte (Mitwirkung und öffentliche Auflage) wurden gleichzeitig mit der Publikation im Amtsblatt durchgeführt. Die Unterlagen konnten während der Zeit vom 08. September 2017 bis zum 09. Oktober 2017 öffentlich eingesehen werden. Dabei gingen bei der Gemeinde rund 30 Anträge von 15 Personen und Organisationen ein. Aufgrund der Dringlichkeit, insbesondere für die Realisierung des Restaurants auf dem Gütsch, und weiteren Gründen wurde das Verfahren 2016+ in zwei Teile aufgeteilt.

### 1.5.1 Nutzungsplananpassungen Teil 1

Inhalte Der Teil 1 der Nutzungsplananpassung umfasste nachfolgende Inhalte:

- Zonenplan Änderung 4 (Haus Bonetti)
- Zonenplan Änderung 5 (Zaugg)
- Zonenplan Änderung 7 (Gütsch)
- Dorfkern Andermatt (Kirchgasse 4)
- Festlegung statischer Waldgrenzen

Ablauf Die Nutzungsplananpassungen Teil 1 wurden von der Gemeindeversammlung (Offene Dorfgemeinde) am 8. März 2018 genehmigt (Art. 42 PBG). Die Bauordnung wurde am 8. März 2018 von der Gemeindeversammlung (Offene Dorfgemeinde) erlassen (Art. 17 Abs. 1 PBG).

Anschliessend wurden die Nutzungsplanungsanpassungen Teil 1 im März 2018 dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Dieser hat die Teilrevision des Nutzungsplans Landschaft (Gütsch) und den Quartiergestaltungsplan „Gütsch“ am 15. Mai 2018 mit Beschluss Nr. 2018-263 R-362-30 resp. Beschluss Nr. 2018-262 R-362-30 genehmigt.

Die Teilrevision der Nutzungspläne Siedlung und Dorfkern sowie die damit zusammenhängende Ergänzung der Bau- und Zonenordnung wurden jedoch nicht genehmigt (Beschluss Nr. 2018-264 R-362-30 vom 15. Mai 2018) und an den Gemeinderat Andermatt zurückgewiesen. Gemäss Regierungsratsbeschluss bestand für die Nutzungsplanungsrevision kein überwiegend öffentliches Interesse, zumal das vom kantonalen Richtplan verlangte behördenverbindliche Siedlungsleitbild noch fehlte und eine umfassende Interessenabwägung nicht vorhanden war.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde Andermatt das vom kantonalen Richtplan verlangte Siedlungsleitbild erarbeitet. Dieses wurde am 6. November 2019 vom Gemeinderat verabschiedet.

## 1.5.2 Nutzungsplananpassungen **Teil 2**

Inhalte Im Teil 2 der Nutzungsplananpassungen sollten ursprünglich nachfolgende Inhalte umgesetzt werden:

- Zonenplan Änderung 6 (Heim Ursern)
- Änderungen Zone für Wintersport im Zusammenhang mit Skiabfahrtspisten und Fernsprenganlagen
- Änderungen / Präzisierungen Gefahrenzonen

Zwei Teile Da seit dem Nutzungsplanungsverfahren des Teils 1 einige Zeit vergangen ist, sollen im Teil 2 zusätzliche geringfügige Anpassungen, welche bereits seit längerem anstehen, in die Nutzungsplanungsrevision integriert werden. Des Weiteren soll ein Teil der Nutzungsplananpassungen, welche im Rahmen des Teils 1 nicht genehmigt wurden, nun in den Teil 2 integriert werden.

Die zusätzlichen Inhalte sind thematisch und örtlich klar abgrenzbar und können deshalb in der vorliegenden, separaten Teilrevision umgesetzt werden. Die Anpassungen entsprechen dem im November 2019 verabschiedeten Siedungsleitbild und damit den übergeordneten Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Andermatt.

Nachfolgende Inhalte sollen darum ebenfalls im Teil 2 der Nutzungsplanungsrevision 2016+ umgesetzt werden:

- Anpassung Bauzone im Gebiet Nätschen
- Bauzonenanpassung „Zaugg“
- Bauzonenanpassung „Bonetti“
- Entlassung KO 64 im Dorfkern
- Einführung Gastgewerbezone
- Anpassung BZO (Wildes Campieren)
- Bauzonenanpassung „Oberer Wiler“
- Bauzonenergänzung Tankstelle

Da die Anpassung der Zone für Wintersport im Zusammenhang mit den Skiinfrastrukturen eine gewisse Dringlichkeit besitzt, sollen die Nutzungsplananpassungen nochmals in die Teile 2A und 2B getrennt und in einem separaten Planungsverfahren gleichzeitig behandelt werden.

Teil 2A  
(Skiinfrastruktur)

Der Teil 2A beinhaltet dabei die nachfolgenden Themen:

- Änderungen Zone für Wintersport im Zusammenhang mit Skiabfahrtspisten und Fernsprenganlagen
- Anpassungen der Gefahrenzonen
- Anpassung der Bauzone im Gebiet Nätschen (Alp Hittä)



**Teil 2B**

Der Teil 2B umfasst die folgenden Inhalte:

- Bauzonenanpassung „Zaugg“
- Bauzonenanpassung „Bonetti“
- Entlassung KO 64 im Dorfkern
- Einführung Gastgewerbezone
- Anpassung BZO (Wildes Campieren)
- Anpassung BZO (Wahl Baukommission)
- Bauzonenanpassung „Oberer Wiler“
- Bauzonenergänzung Tankstelle
- Korrektur Gefahrenzone «Unterer Wiler»

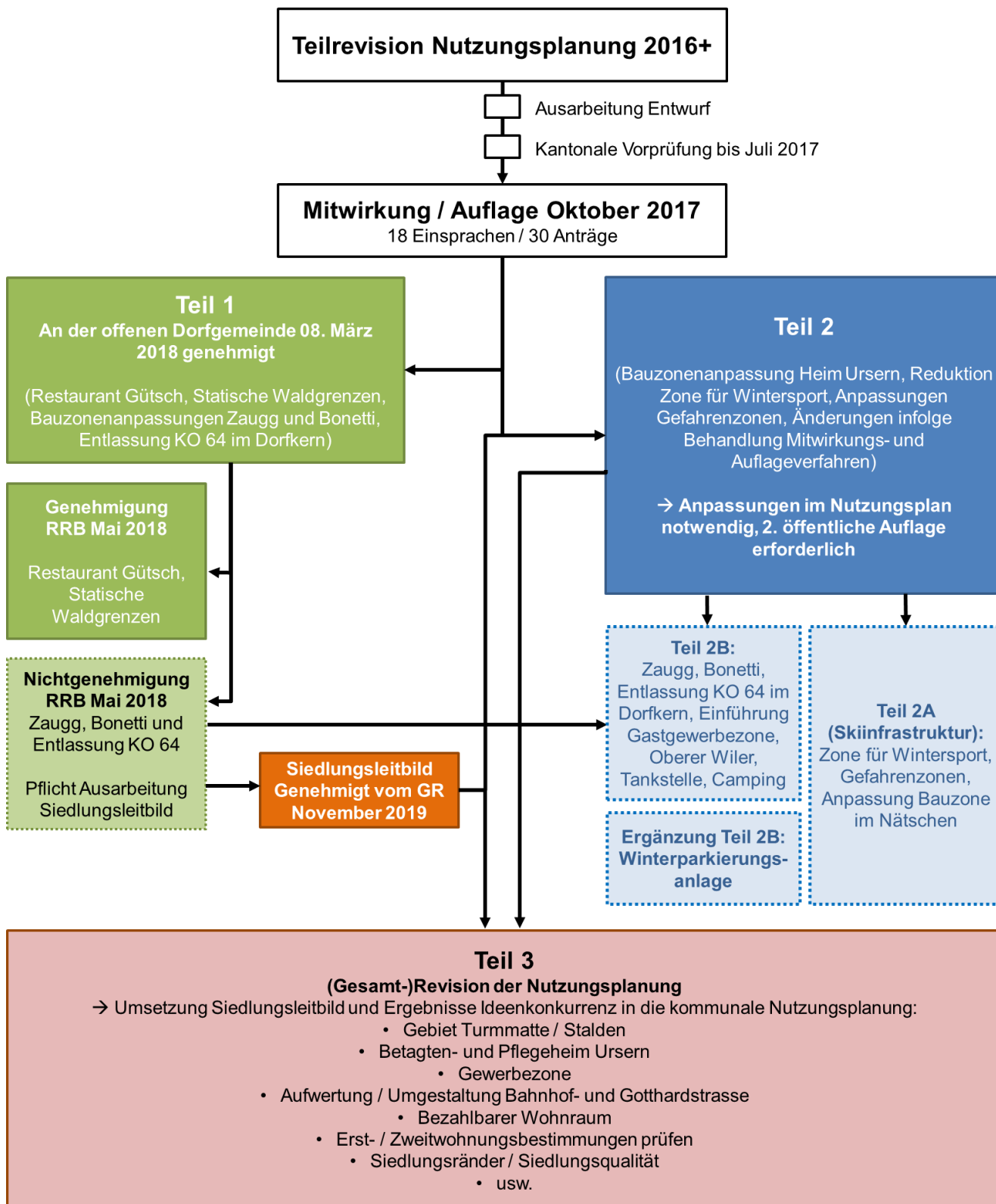
Ergänzung Teilrevision  
Nutzungsplanung 2016+,  
Teil 2B

Ergänzend zu den oben stehenden Themen wurde in der Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+, Teil 2B die Prüfung einer temporären, öffentlichen Winterparkierungsanlage im Bereich der Talstation Gemsstockbahn oder im Bereich des Golfclubhauses (Ergänzung «Winterparkierungsanlage») aufgenommen.

**1.5.3 (Gesamt-)Revision der Nutzungsplanung (Teil 3)**

(Gesamt-)Revision der  
Nutzungsplanung ab 2021

Im Anschluss an die Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+ (Teil 1 und Teil 2) soll mit einer (Gesamt-)Revision der Nutzungsplanung, welche insbesondere die Inhalte des Siedlungsleitbildes sowie die Ergebnisse der Ideenkonkurrenz Urserntal-Göschenen grundeigentümergebunden umsetzt, gestartet werden.



## 1.6 Gegenstand und Verfahren **Teil 2B**

Gegenstand	Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sind geringfügige Anpassungen, welche bereits seit längerem anstehen und aufgrund ihrer thematisch und örtlich klar abgrenzbaren Fragestellungen in einer separaten Teilrevision behandelt werden können.
Verfahren	Die Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+, Teil 2B durchläuft die nachfolgenden Verfahrensschritte:
Kantonale Vorprüfung	Da einzelne Inhalte der Nutzungsplananpassungen, Teil 2B weder vom Kanton vorgeprüft noch öffentlich aufzulegen sind, wurden die Anpassungen im Herbst 2021 (Teil 2B) / Winter 2021 (Ergänzung Teil 2B) in einem ersten Schritt der Justizdirektion des Kantons Uri zur fakultativen Vorprüfung eingereicht.
Information und Mitwirkung	<p>Nach Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung ist das Mitwirkungsrecht der Bevölkerung zu gewährleisten (Art. 43 Abs. 5 PBG). Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 5. März 2021 bis zum 31. März 2021 durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind beim Gemeinderat Andermatt insgesamt 12 Einwendungen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Einwendungen geprüft und in geeigneter Art und Weise in die Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+, Teil 2B integriert.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens und der Notwendigkeit weiterer Abklärungen beschloss der Gemeinderat die Thematik der Tankstelle einerseits, sowie der provisorischen Winterparkieranlage andererseits, von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+, Teil 2B auszunehmen und im Moment nicht öffentlich aufzulegen.</p>
Öffentliche Auflage	In einen nächsten Schritt ist der Nutzungsplan 30 Tage öffentlich aufzulegen (Art. 43 Abs. 1 PBG).
Offene Dorfgemeinde	Nach der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage werden die Nutzungsplanungsanpassungen von der Gemeindeversammlung (Offene Dorfgemeinschaft) genehmigt (Art. 42 PBG). Die Bauordnung wird von der Gemeindeversammlung (Offene Dorfgemeinschaft) erlassen (Art. 17 Abs. 1 PBG).
Genehmigung durch den Regierungsrat	Die Nutzungspläne sind anschliessend durch den Regierungsrat (Art. 17 Abs. 1 PBG) zu genehmigen (§ 44 Abs. 1 PBG).

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Änderungen Die Gemeinde Andermatt hat die Nutzungspläne aufgrund des übergeordneten Rechts überarbeitet und der Regierungsrat hat die Nutzungsplanung als recht- und zweckmässig genehmigt (28. April 2015).

Rechtskräftige Dokumente Es bestehen folgende rechtskräftige Unterlagen:

- Nutzungsplan Siedlung, Mst. 1:2'500, vom 28.04.2015 \*
- Nutzungsplan Dorfkern, Mst. 1:1'000, vom 28.04.2015
- Nutzungsplan Landschaft Teil Nord, Mst. 1:10'000, vom 28.04.2015 \*
- Nutzungsplan Landschaft Teil Süd, Mst. 1:10'000, vom 28.04.2015
- TZP «Gütsch», Mst. 1'2'500, vom 15.05.2018
- Bau- und Zonenordnung (BZO), vom 28.04.2015

Diese Grundlagen bilden die Basis für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung.

\* Statische Waldgrenzen vom Regierungsrat genehmigt am 15.05.2018

### 3. Nutzungsplananpassungen **Teil 2B**

#### 3.1 Geringfügige Änderungen Nutzungsplan Siedlung **Teil 2B**

**Änderung Haus Bonetti**

Alt: Wohn- und Gewerbezone 3

Neu: Kernzone 2

Fläche: ca. 616 m<sup>2</sup>

Das Grundstück Parz. Nr. 84 (Bonetti Haus) liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise in der WG3, Kernzone 2 und Landwirtschaftszone. Das Bonetti Haus diente früher als relativ einfache und günstige Pension, sie wird derzeit als Personalhaus für Mitarbeiter des Hotels Chedi genutzt. Langfristig sollen auf dem Areal Bonetti Haus neue Gebäude entstehen. Dazu ist eine Erweiterung der Kernzone zulasten der WG3 sinnvoll. Die Kernzone würde den eher flachen Grundstücksteil umfassen.

Im Bereich des heutigen Bonetti Hauses (Parzellen Nr. 84 und 148) ist im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung die Offenlegung allfällig vorhandener Fliessgewässer zu prüfen.

— Abwasserleitungen  
— Meteorwasserleitungen



**Abb. 1:** Ausschnitt Werkleitungen im Bereich des Haus Bonetti; Quelle: [www.geo.ur.ch](http://www.geo.ur.ch)

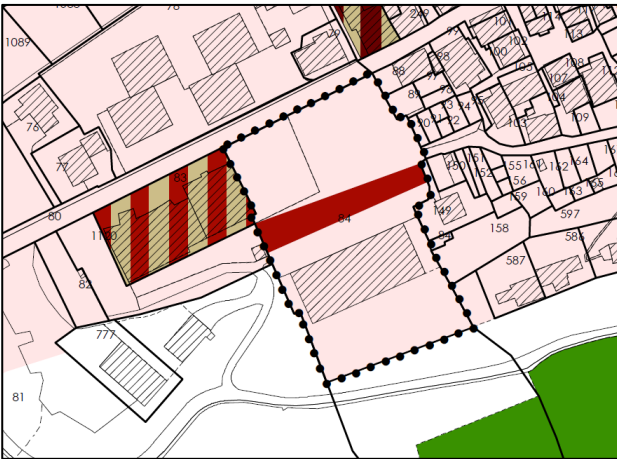


Abb. 2: Ausschnitt Änderungsplan

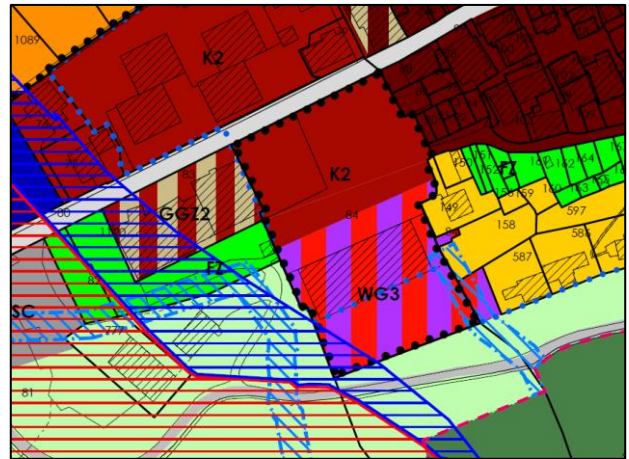


Abb. 3: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

**Behandlung** Eine Umzonung/Umlagerung gemäss Gesuch ist zweckmässig. Im flachen Teil der Liegenschaft wird dann die Kernzone 2 massgebend sein, im Teil mit Hanglage die Wohn- und Gewerbezone WG3. Neben der Umzonung werden die Bauzonen der Parzelle Nr. 84 mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert. Es werden dazu Richtlinien im Anhang der Bau- und Zonenordnung aufgeführt.

Folgende Themen werden darin behandelt:

- Erschliessung des Grundstücks und Erschliessung der Trögligasse
- Umgang mit allfälligen, eingedolten Gewässern
- Anschluss ans Fernwärmenetz

**Änderung Liegenschaft Zaugg Poststrasse**

Alt: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Neu: Wohnzone 4

Fläche: 1'121 m<sup>2</sup>

Das Grundstück Nr. 1049, Liegenschaft «Zaugg» befindet sich im privaten Eigentum und liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Es besteht das Interesse, das Grundstück mit einem neuen Wohnhaus zu überbauen. Es wird das Gesuch gestellt, das Grundstück in die Wohnzone 4 (W4) umzuzonen.

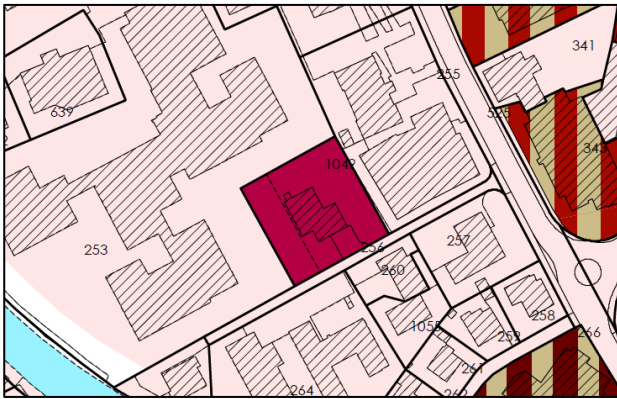


Abb. 4: Ausschnitt Änderungsplan

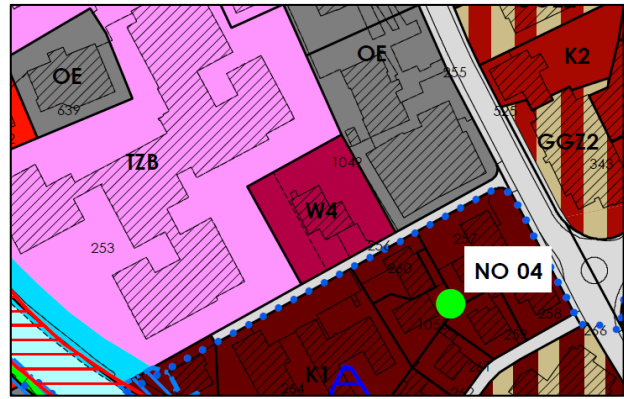


Abb. 5: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

Behandlung Die Realisierung von privaten Wohnbauten in der Zone OE ist nicht zulässig. Da das Grundstück für eine öffentliche Nutzung nicht gebraucht wird, soll eine Umzonung erfolgen.

Die Nachbarparzellen nördlich und westlich befinden sich in der Tourismuszone B (TB) mit einer zulässigen Fassadenhöhe traufseitig von 23,5 m. Südlich der Parzelle befindet sich eine Kernzone 1 mit einer zulässigen Fassadenhöhe traufseitig von 7,5 m. Die Parzelle Nr. 1049 des Gesuchstellers befindet sich damit im Übergang zwischen Tourismuszone B und Kernzone.

Gemäss dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Andermatt sind im darin definierten Gebiet des «The Chedi» keine weiteren grossmassstäblichen Bauten vorgesehen. Neubauten haben sich zudem in ihrer Stellung, Architektur und Volumetrie in die bestehende Situation einzupassen. Mit Ausnahme der Bereiche, die unter den QGP 1 Bellevue fallen, ist in diesem Gebiet maximal eine dreigeschossige Bauzone zulässig. Ausnahme bildet dabei die Parzelle Nr. 1049, auf welcher – unter der Voraussetzung einer Baubeschränkung (maximale Gesamthöhe von 17.25 m) – auch vier Geschosse zulässig sind.

Im Hinblick auf die im Siedlungsleitbild verlangte Prüfung einer allfälligen Siedlungsverdichtung wird der Antrag berücksichtigt und das Grundstück in die Wohnzone W4 umgezont.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Siedlungsleitbildes wird in der Bestimmung zu den Wohnzonen für die Parzelle Nr. 1049 eine Baubeschränkung eingeführt. Die Bestimmung lautet wie folgt (Auszug revidierter Artikel 23 BZO):

*«Auf dem Grundstück L1049.1202 dürfen Bauten, Anlagen oder andere Einrichtungen die Gesamthöhe von 17.25 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe bemisst sich gemäss Definition der IVHB, wobei als massgebendes Terrain für die gesamte Fläche des Grundstückes der höchste Punkt des Grundstückes als Messkote angenommen wird.» (siehe auch Kapitel 3.3)*

○ Liegenschaft Zaugg

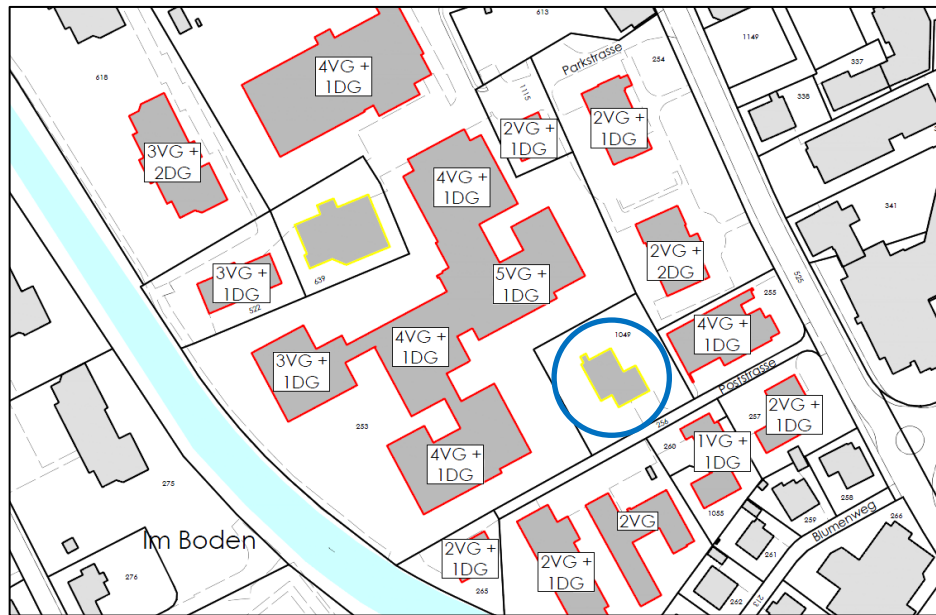


Abb. 6: Ausschnitt Geschossigkeiten; Quelle: Eigene Darstellung, R+K

#### Änderung Oberer Wiler

Alt: Landwirtschaftszone / Übriges Gemeindegebiet resp. Wohnzone 2b (Zone mit Quartiergestaltungsplanpflicht)

Neu: Wohnzone 2b (Zone mit Quartiergestaltungsplanpflicht und Lärmschutzvorbehalt) resp. Landwirtschaftszone

Fläche: 1'193 m<sup>2</sup> / 1'742 m<sup>2</sup>

Das Gebiet Oberer Wiler (Wilerkehr) wird im Norden entlang der Oberalpstrasse vollständig der Bauzone zugeführt. Es werden dabei rund 1'193 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone / Übriges Gemeindegebiet in die Wohnzone 2b (mit Lärmschutzvorbehalt) eingezont. Gleichzeitig werden im Osten des Gebietes rund 1'742 m<sup>2</sup> Wohnzone 2b (Zone mit Quartiergestaltungsplanpflicht) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Gleichzeitig wird die Quartiergestaltungsplanpflicht auf die neue Zonierung angepasst.

Grund für die Anpassung der Nutzungszonen ist einerseits der bestehende Bachverlauf, welcher nebst der steilen Topographie eine vernünftige Bebauung des Grundstückes auf dessen östlichen Seite kaum mehr möglich macht. Andererseits soll mit der Zonenanpassung entlang der Oberalpstrasse im Norden des Gebietes eine Entwicklung nach einem gesamtheitlichen Konzept, welches auch die Linienführung der sich dort befindenden Skipiste berücksichtigt, ermöglicht werden.

Die bestehenden Richtlinien zum Quartiergestaltungsplan ‚Oberer Wiler‘ werden insofern ergänzt, dass die Erschliessung der Überbauung den Anforderungen der Strassenverkehrssicherheit bei der Ein-/Ausfahrt zu entsprechen hat.



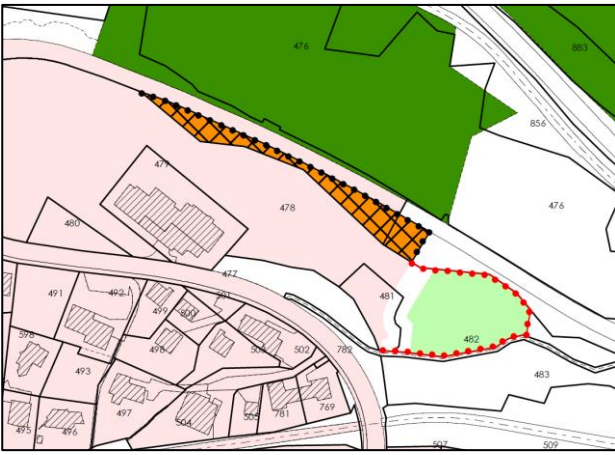


Abb. 7: Ausschnitt Änderungsplan

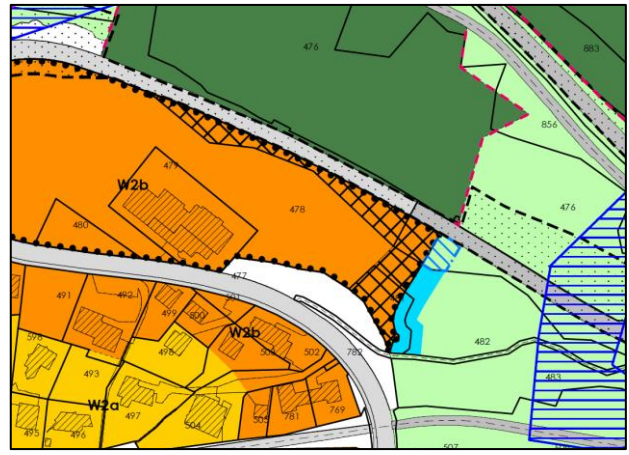


Abb. 8: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplanung

### Änderung Gewässerraum Unteralpreuss

Auf der Liegenschaft Nr. 16, angrenzend an die Unteralpreuss, ist ein neues Bauvorhaben geplant. Das geplante Bauvorhaben befindet sich teilweise innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraumzone. Da das Bauvorhaben zonenkonform ist und sich in einem dicht besiedelten Gebiet befindet, hat das Amt für Umweltschutz des Kantons Uri dem Bauprojekt mit Schreiben vom 18. Juni 2020 unter Berücksichtigung verschiedener Vorgaben und Auflagen in Bezug auf die Gewässerraumzone zugestimmt.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird darum die Breite der Gewässerraumzone der neuen Situation angepasst.

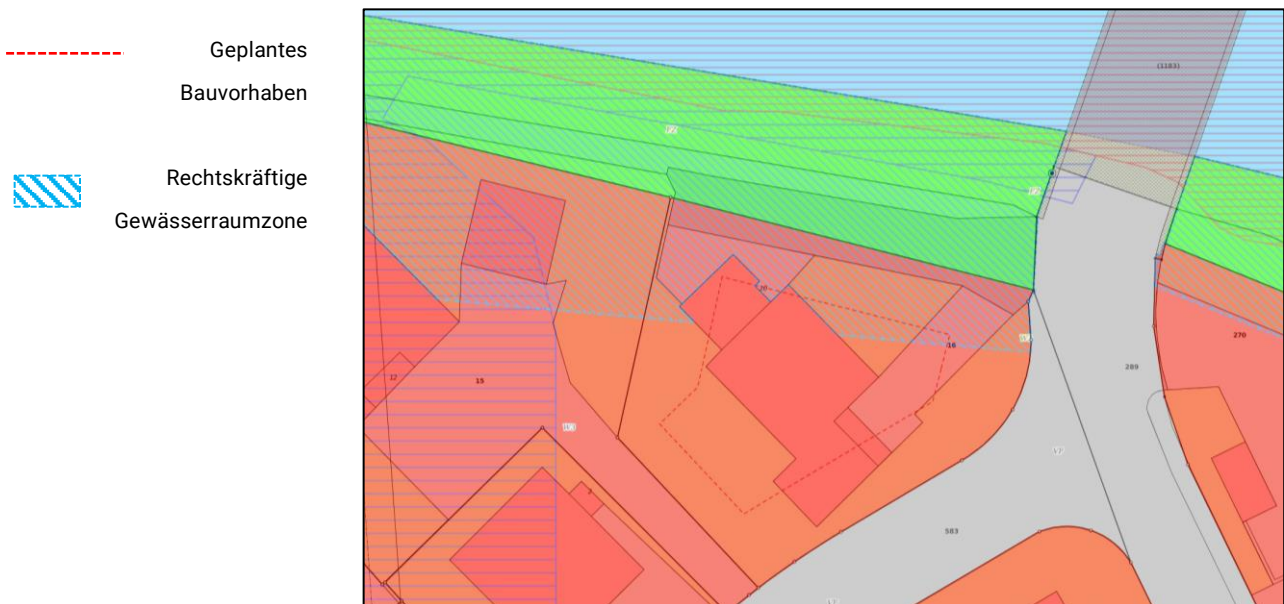


Abb. 9: Darstellung geplantes Bauvorhaben und rechtskräftige Gewässerraumzone; Quelle: [www.geo.ur.ch](http://www.geo.ur.ch)

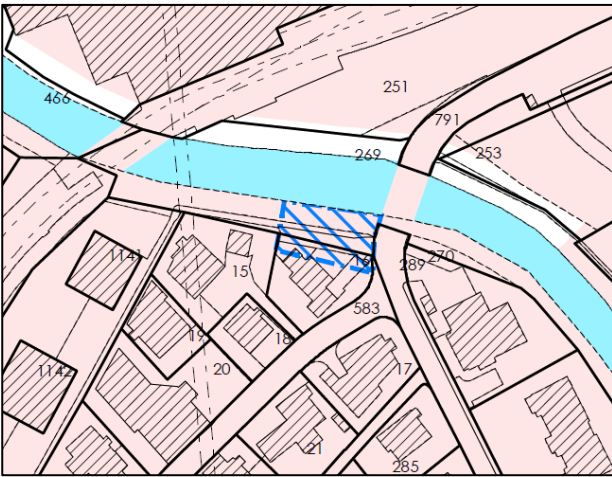


Abb. 10: Ausschnitt Änderungsplan\*

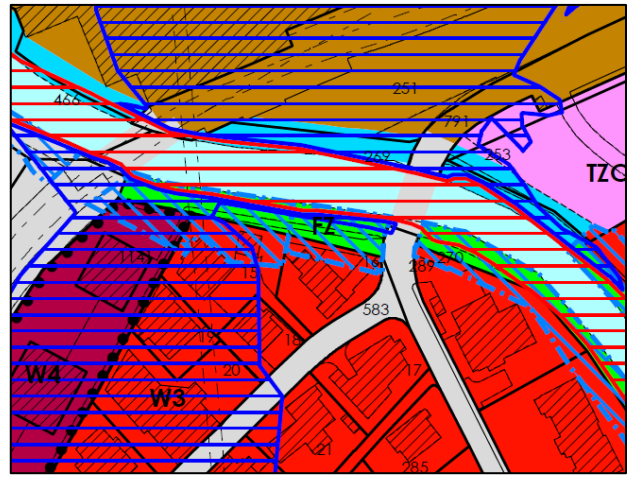


Abb. 11: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

\* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Änderungsplan der ganze Abschnitt der Gewässerraumzone entlang der Unteralpreuss im Bereich der Parzelle Nr. 16 als Änderung dargestellt. Konkret wird die Gewässerraumzone nur im nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 16 auf das geplante Bauvorhaben angepasst.

### Änderung Gefahrenzone Unterer Wiler

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Andermatt befinden sich Teile der Parzelle Nr. 381 in der blauen Gefahrenzone. Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte des Kantons Uri besteht in diesem Bereich keine Gefährdung mehr durch Naturgefahren, weshalb die blaue Gefahrenzone auf dem Grundstück Nr. 381 aufgehoben wird.

Weitere Anpassungen der Gefahrenzonen aufgrund der neuen Gefahrenkarte erfolgen im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung 2016+, Teil 2A.



Abb. 12: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplan; Quelle: [www.geo.ur.ch](http://www.geo.ur.ch)

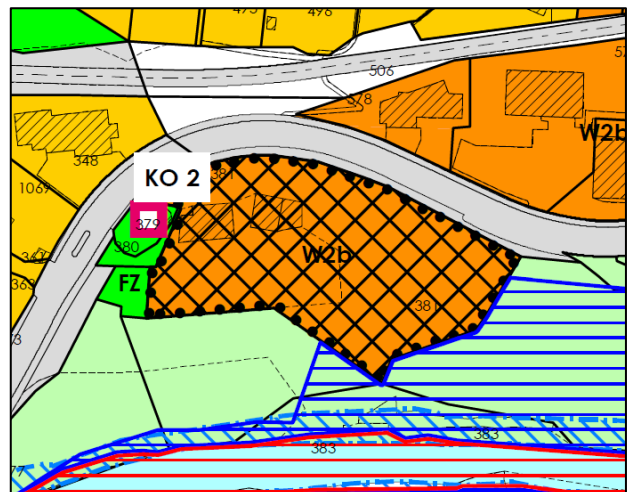


Abb. 13: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

## 3.2 Geringfügige Änderung Nutzungsplan Dorfkern **Teil 2B**

### Änderung **Kirchgasse 4, Dorfkern Andermatt**

Alt: Lokales Kulturobjekt Nr. 64 im Kernzonenplan

Neu: Kein Kulturobjekt

Das Objekt (Kirchgasse 4) befindet sich im lokalen Kulturobjektverzeichnis, jedoch nicht im kantonalen Schutzinventar. Da sich das neue Bauprojekt gut ins Ortsbild einpasst, wird das Objekt (KO 64) aus dem lokalen Kulturobjektverzeichnis entlassen.

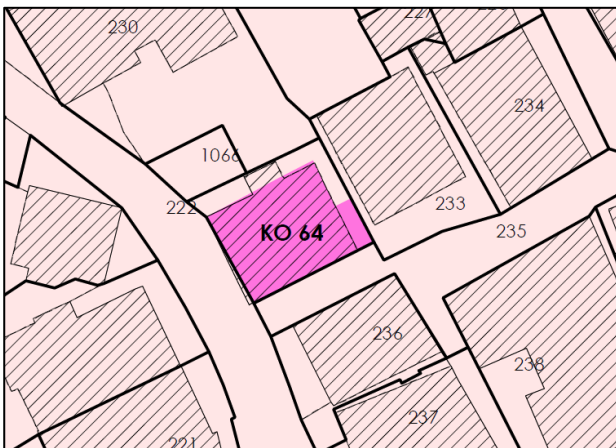


Abb. 14: Ausschnitt Änderungsplan

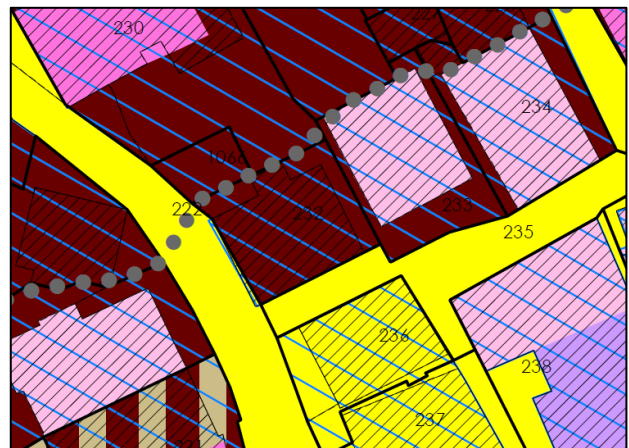


Abb. 15: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

Behandlung Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 18.01.2017 der Entlassung vom Kulturobjekt KO64 aus dem Verzeichnis zugestimmt (Anpassung Nutzungsplanung Dorfkern sowie Anhang 5 der Bau- und Zonenordnung notwendig).

### 3.3 Geringfügige Ergänzung Bau- und Zonenordnung **Teil 2B**

Baubehörde,  
Zusammensetzung und Wahl

Gemäss Artikel 4 Abs. 2 der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung wird ein Mitglied der Baukommission durch den Gemeinderat bestimmt. Künftig sollen nebst dem Präsidium sämtliche zusätzlichen Mitglieder durch die Gemeindeversammlung gewählt werden. Der dritte Satz des Artikels 4 Abs. 2 BZO wird darum gestrichen.

#### Artikel 4 Baubehörde

##### a) Zusammensetzung und Wahl

<sup>1</sup> Die Baukommission ist die Baubehörde der Gemeinde. Sie besteht aus insgesamt 3-5 Mitgliedern und wird auf 2 Jahre gewählt.

<sup>2</sup> Die Baukommission besteht aus dem Präsidium, dem Vizepräsidium und zusätzlich 1-3 Mitgliedern. Das Präsidium und 2-4 Mitglieder wählt die Gemeindeversammlung. ~~Ein Mitglied wird durch den Gemeinderat bestimmt.~~ Die Gemeindekanzlei übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baubehörde selbst.

Wohnzone 4

Die Bestimmung zu den Wohnzonen W4 wird insofern angepasst, dass auf der Parzelle Nr. 1049 eine Baubeschränkung eingeführt wird. Des Weiteren haben sich die Bauten und Anlagen gut in die Nachbarschaft und das bestehende Ortsbild einzupassen.

Der Artikel 23 BZO wird entsprechend wie folgt angepasst:

#### Artikel 23 Wohnzonen (W)

<sup>1</sup> Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup> Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

<sup>3</sup> Die Zahlen W2 bis W3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

<sup>4</sup> Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> In der Zone W2a Rüti gelten folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Für die architektonische Gestaltung gelten erhöhte Anforderungen.
- Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freihaltezone ist im Bereich von Parzelle KTN 310 ein Sommerzugang offen zu halten.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der entsprechende Parkplatznachweis innerhalb oder ausserhalb der W2a Rüti zu erbringen.

- Die Fussgängererschliessung „unterer Wiler“ bis „Soldatenstube“ ist in einer Breite von mind. 2.00 m auszuführen.
- Das Erstellen der Bauzufahrten ist Sache der Grundeigentümer.

**6 Auf dem Grundstück L1049.1202 dürfen Bauten, Anlagen oder andere Einrichtungen die Gesamthöhe von 17.25 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe bemisst sich gemäss Definition der IVHB, wobei als massgebendes Terrain für die gesamte Fläche des Grundstückes der höchste Punkt des Grundstückes als Messkote angenommen wird. Es ist auf eine gute Einpassung der Bauten und Anlagen in die Nachbarschaft und das bestehende Ortsbild zu achten.**

Campieren Im Kanton Uri ist wildes Campieren grundsätzlich überall möglich, da ein Verbot aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen aktuell nicht möglich ist. Diese Möglichkeit wurde in den Frühlings- und Sommermonaten 2020 von Wildcamping rege genutzt. Das wilde Campieren führte allerdings aufgrund Lärmbelästigungen, Littering, Verrichten der Notdurft sowie zugeparkten Wiesen oder Zufahrtsstrassen vielerorts zu Unmut. Gleichzeitig stellen die Camper eine Chance für den Tourismus und die Urner Volkswirtschaft dar, weshalb die potentiellen Touristen nicht durch neue Verbote vergrämt werden sollen. Stattdessen soll das Campieren auf hierfür geeignete Standorte beschränkt und so das wilde, unkontrollierte Campieren unterbunden werden.

Das Thema «Campieren» wird im neuen Artikel 95a der BZO wie folgt geregelt:

#### **Artikel 95a Campieren**

**Auf dem gesamten Gemeindegebiet ist das Campieren nur auf bewilligten Campingplätzen zulässig. Das wilde Campieren ist verboten. Als Campieren wird die Benützung von Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen definiert.**

Der Gemeinderat Andermatt erarbeitet (Koordination mit den übrigen Gemeinden des Urserntals) ein Merkblatt zur Handhabung von Bewilligungen im Zusammenhang mit dem Campieren resp. des Artikels 95a BZO. Das Merkblatt soll als Gemeinderatsbeschluss erlassen werden.

Bewilligt werden sollen insbesondere folgende Campierungsmöglichkeiten:

- Sommercamping Talstation Gemsstockbahn
- Camping Oberalppass
- Campierungsmöglichkeiten für befristete, bewilligte Events
- Biwaks und Einzelzelte im Zusammenhang mit Bergsteigern, Strahlern, Fischern, Alpwirtschaft etc.
- Einzelzelte im Dorf in privaten Liegenschaften (z.B. Kinderzelte etc.)

Anhang 4: Richtlinien zu den Quartiergestaltungsplänen

Der Anhang 4 der BZO «Richtlinien zu den Quartiergestaltungsplänen» wird insofern angepasst, dass sowohl der Quartiergestaltungsplan «Bonetti Haus» als auch der Quartiergestaltungsplan «Oberer Wiler» mit weiteren Vorgaben ergänzt werden.

Die Richtlinien zu den Quartiergestaltungsplänen haben einen rein informativen Charakter.

Anhang 5: Kulturobjekte (Art. 50 BZO)

Der Anhang 5 der BZO «Kulturobjekte» wird insofern angepasst, dass das KO 64 aus Liste Kulturobjekte gestrichen wird.

Auch der Anhang 5 hat einen rein informativen Charakter.

### 3.4 Gastgewerbezone **Teil 2B**

#### 3.4.1 Anlass

Tourismusort  
Andermatt

Die Gemeinde Andermatt weist eine hohe Identität und einen unverwechselbaren Charme aus. Zusammen mit einem vielfältigen, attraktiven Sommer- und Winterangebot macht Andermatt insbesondere das intakte Dorfleben und der historische Dorfkern mit seinen zahlreichen Hotels, Gasthäusern, Restaurants, Bars und Cafés zu einem beliebten Tourismusort.

Hohe Nachfrage

Mit der Realisierung des Tourismusresorts der Andermatt Swiss Alps wurde Andermatt schweizweit bekannt und übernimmt eine wichtige Funktion in der regionalwirtschaftlichen Entwicklung. Die Entwicklung des Tourismusresorts hat dazu geführt, dass die Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde in den letzten Jahren stark gewachsen sind. In diesem Zusammenhang hat auch die Nachfrage nach Wohnraum für das Personal der touristischen Einrichtungen zugenommen.

Aufgrund der höheren Nachfrage sind die Wohnungspreise in Andermatt in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen.

Umnutzung von Hotels

Infolge der hohen Nachfrage von Wohnraum für Mitarbeitende bzw. Servicepersonal und den damit im Zusammenhang stehenden steigenden Wohnungspreisen wurden bestehende Hotel- und Gasthausbetriebe im und um den historischen Dorfkern von Andermatt zunehmend zu Personalwohnungen / -zimmern umgenutzt.

Die Tourismusdestination Andermatt ist auf die Hotelbetriebe im Tourismusresort, aber auch auf die Hotel- und Gasthausbetriebe im Dorf angewiesen. Die bestehenden Hotels und Gasthäuser beleben den Dorfkern von Andermatt und tragen damit wesentlich zu dessen Attraktivität bei. Die zurzeit stattfindende Umnutzung der Hotelleriebetriebe in Wohnraum für das Personal der

touristischen Einrichtungen liegt darum nicht im öffentlichen Interesse der Gemeinde Andermatt.

### 3.4.2 Planungszone

Planungszone vom Oktober 2018	Im Oktober 2018 hatte der Gemeinderat auf Druck der Bevölkerung entsprechende Massnahmen ergriffen und über alle Hotel- und Gasthausbetriebe ausserhalb des Tourismusresorts gestützt auf Art. 27 RPG und Art. 56 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Planungszone erlassen. Die Planungszone umfasst die Hotel- und Gasthausbetriebe im Dorf Andermatt.
Bestimmung Planungszone	In den Bestimmungen zur Planungszone wurde geregelt, dass Umnutzungen von Hotelzimmern in Angestelltenzimmer respektive Angestellten Wohnungen Zweckänderungen im Sinne von Artikel 100 PBG und bewilligungspflichtig seien. Des Weiteren wurde bestimmt, dass in den bezeichneten Hotels und Gasthäusern maximal 20 % der Nettogeschossflächen von Zimmern für die Beherbergung von Personen in Angestellten Zimmer respektive Angestellten Wohnungen umgenutzt werden dürfen, sofern dieser Anteil nicht bereits erreicht war. Baubewilligungen für weitergehende Zweckänderungen durften einstweilen nicht erteilt werden.
Einsprachen	Gegen den Erlass der Planungszone wurden Einsprachen und schlussendlich Beschwerden beim Regierungsrat eingereicht.
Ende der Planungszone	Gemäss Art. 59 PBG des Kantons Uri erlischt eine Planungszone zwei Jahre nach ihrer Rechtskraft. Auf den Antrag einer Verlängerung an den Regierungsrat gemäss Artikel 59 Abs. 3 PBG wurde verzichtet, womit die Planungszone am 2. Oktober 2020 (Amtsblatt Nr. 40 vom 2. Oktober 2020, Kanton Uri) ausgelaufen ist.

### 3.4.3 Änderungen Nutzungsplan Siedlung

Anpassung der Nutzungsplanung	Die Gemeinde Andermatt hat sich vertieft mit der Thematik der Personalunterkünfte beschäftigt. Mit der Absicht, dass Hotel- und Gasthauszimmer nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden dürfen, soll die rechtskräftige Nutzungsplanung entsprechend angepasst werden. Neue Bestimmungen sollen die Realisierung von Personalunterkünften in Hotel- und Gasthausbetrieben regeln.
-------------------------------	--

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Realisierung von Personalunterkünften langfristig geregelt werden. Hierfür wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Andermatt ergänzt und der Nutzungsplan Siedlung entsprechend angepasst.

Neue Gastgewerbezone Für den Erhalt und die Förderung der Hotel- und Gasthausbetriebe im Dorfkern von Andermatt sollen die von der Planungszone betroffenen Parzellen einer neuen, massgeschneiderten Gastgewerbezone zugeführt werden. In den Bestimmungen zur Gastgewerbezone sollen die erwünschten Nutzungen und die Realisierung von Personalunterkünften langfristig geregelt werden.

Konzept Mittels verschiedener Kriterien/Randbedingungen wurde definiert, welche Grundstücke von den neuen Bestimmungen betroffen sind. Der neuen Gastgewerbezone werden Grundstücke zugeordnet (in der untenstehenden Tabelle rot markiert), welche:

- von einem Hotel- oder Gasthausbetrieb genutzt werden (Lagerhäuser sind damit ausgeschlossen), und/oder;
- den Kernzonen gemäss Unterabschnitt 1 BZO angehören, und/oder;
- insgesamt eine Zonenfläche von mindestens 450 m<sup>2</sup> aufweisen und/oder über insgesamt mindestens 25 Betten verfügen.
- Handelt es sich dagegen um ein Grundstück, welches sich ausserhalb der Kernzonen befindet und/oder um einen kleinen Betrieb (< 450 m<sup>2</sup>, < 25 Betten) und/oder um kein Hotel- oder Gasthausbetrieb, so wird das Grundstück nicht der neuen Gastgewerbezone zugeordnet.

Bezeichnung	Name	Parzelle	Kriterien / Randbedingungen			Änderung Nutzungsplanung
			Ausserhalb Kernzonen	Kleiner Betrieb (< 450 m <sup>2</sup> , < 25 Betten)	Lagerhaus	
Hotel	Aurora	83				x
Hotel	Bären	101		x		
Gasthaus	Skiklub	194				x
Hotel	Sonne	220 / 221				x
Alpenhotel	Schlüssel	266				x
Hotel	Kristall	293	x			
Touristenlager	Soldatenhaus	302	x		x	
Hotel	Badus	333				x
Ferienhaus	Casa Popolo	335	x		x	
Hotel	Bergidyll	340				x
Hotel	Monopol	343				x
Gasthaus	Sternen	374		x		
Hotel	3 Könige & Post	376				x
Gasthaus	Tell	390		x		
Hotel	Schweizerhof	398				x
Hotel	Riverhouse	474		x		
Hotel	Crown	475				x
Ferienhaus	im altä Stall	1045			x	
Pension	Bonettihaus	1049	x			
Hotel	Aparthotel	1171	x			



**Änderungen** Im Nutzungsplan Siedlung werden die von der neuen Bestimmung betroffenen Grundstücke mit der neuen Gastgewerbezone (GGZ) dargestellt. Dabei wird je nachdem, in welcher Kernzone (Kernzone 1 oder 2) sich das Grundstück heute befindet, zwischen der Gastgewerbezone 1 (von der neuen Bestimmung betroffene Parzellen in der Kernzone 1) und der Gastgewerbezone 2 (von der neuen Bestimmung betroffene Parzellen in der Kernzone 2) unterschieden.

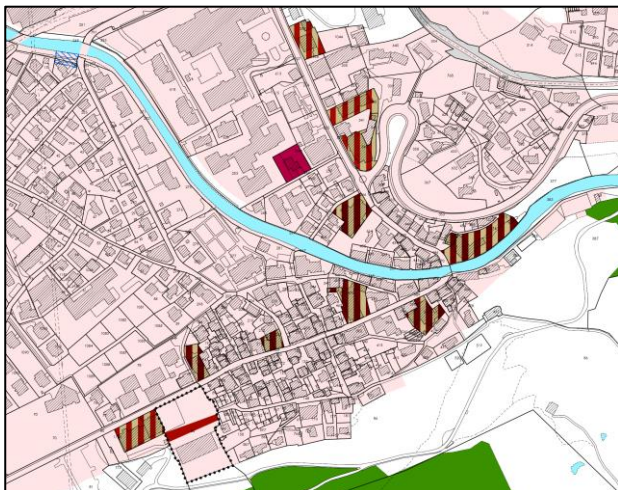


Abb. 16: Ausschnitt Änderungsplan

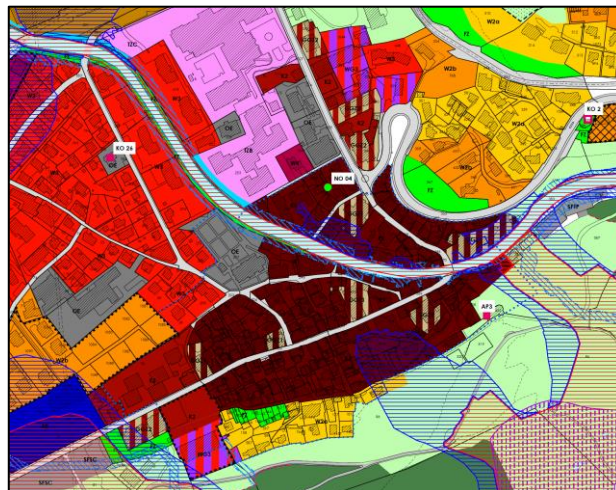


Abb. 17: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

- Begründungen
- Die neue Regelung der Hotel- und Gastbetriebe beschränkt sich bewusst auf die Kernzonen, da diese den ortsbaulich und touristisch wichtigen Dorfkern massgeblich prägen und für ein lebendiges Dorf von hoher Bedeutung sind.
  - Von der Regelung der Personalunterkünfte werden kleine Hotel- und Gastbetriebe ausgenommen. Betriebe mit mindestens 450 m<sup>2</sup> Zonenfläche (mit weniger als 25 Betten) werden als klein beurteilt. Von der Ermittlung der anrechenbaren Betten wie auch der anrechenbaren Hauptnutzfläche ausgenommen ist zudem eine Unterkunft (Wohnung) für die Betriebsleitung. Ausgenommen werden Lagerhäuser (Casa Popolo, im altä Stall).
  - Als Personalunterkunft wird eine Unterkunft verstanden, die über einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) regelmässig genutzt wird. Soll an diesem Domizil der Lebensmittelpunkt gebildet werden (Niederlassung und Steuersitz durch entsprechende Anmeldung bei der Gemeinde), liegt eine eigentliche Wohnnutzung vor. Eine eigentliche Wohnnutzung ist jedoch nur in hierzu bewilligten und im Gebäude- und Wohnungsregister erfassten Wohnungen zulässig. Die Bewilligung einer Wohnnutzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren (Art. 100 Planungs- und Baugesetz).
  - In Anlehnung an das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) wird als Bezugsgrösse für die Regelung der Personalwohnungen auf die Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA 416 abgestellt.

- Personalunterkünfte, die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Regelung rechtmässig bewilligt und erstellt waren, geniessen Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 126 PBG. Sie sind bei der Ermittlung der Personalunterkünfte jedoch anzurechnen.

### 3.4.4 Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Anpassung  
Bestimmung Art. 9 BZO

Von der Umzonung in die neue Gastgewerbezone (Grundnutzung) können nur Hotel- und Gasthausbetriebe betroffen sein, welche heute den Kernzonen gemäss Unterabschnitt 1 BZO angehören. Grundsätzlich sollen die heutigen Bestimmungen zu den Kernzonen auch künftig für die betroffenen Hotel- und Gasthausbetriebe gelten.

Um dabei Interpretationsfehler in Bezug auf die gestatteten Nutzungen in der Gastgewerbezone (namentlich den zulässigen Wohnnutzungen) zu vermeiden, wird der Art. 9 BZO diesbezüglich konkretisiert. Er wird wie folgt angepasst:

1. Unterabschnitt: Kernzonen

#### **Artikel 9            Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen und neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

<sup>2</sup> Die touristischen Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe sollen erhalten und gefördert werden.

<sup>3</sup> Entlang der Gotthardstrasse sind die Erdgeschosse gewerblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Auf die Gotthardstrasse orientierte Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Neben Wohn**bautennutzungen** sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Es gelten die Vorschriften für die Regelbauweise.

<sup>5</sup> Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

<sup>6</sup> In den Kernzonen kann die Baubehörde bewilligen, den Grenz- und Gebäudeabstand zu verkleinern oder aufzuheben, wenn damit dem Charakter der Kernzone besser entsprochen wird.

<sup>7</sup> Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

<sup>8</sup> Die Kernzone wird unterteilt in die Kernzonen 1 und 2; Sie sind im speziellen Nutzungsplan Dorfkern 1:1'000 dargestellt und abgegrenzt.

Ergänzung  
Bestimmung  
Art. 22a BZO

Die neue Gastgewerbezone bezweckt primär die Erhaltung und die Förderung der bestehenden Hotel- und Gasthausbetriebe im Dorfkern von Andermatt. Dem zunehmenden Trend zur Umnutzung von Hotel- und Gasthausbetrieben respektive Hotelzimmern in Personalwohnungen soll mit der neuen Zone entgegengesteuert werden. Da jedoch auch Personalunterkünfte zu einer Belebung des Dorfkerns beitragen, sollen Wohnnutzungen in der neuen Gastgewerbezone nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wohnnutzungen sollen stattdessen auf einen maximalen Anteil von 20% der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 beschränkt werden.

In Bezug auf Nutzungsmass und Gestaltung innerhalb der Gastgewerbezone gelten die allgemeinen Bestimmungen der Kernzonen respektive die Bestimmungen zu Nutzungsmass und Gestaltung gemäss Art. 10 BZO (Gastgewerbezone 1) bzw. Art. 22 BZO (Gastgewerbezone 2).

Der Zweck, die zulässige Nutzung und das Nutzungsmass der neuen Gastgewerbezone (1 und 2) werden im neuen Artikel 22a BZO geregelt. Die Bestimmung lautet wie folgt:

#### **Artikel 22a      Gastgewerbezone (GGZ)**

**<sup>1</sup> Die Gastgewerbezone dient dem Erhalt und der Förderung der Hotel- und Gasthausbetriebe.**

**<sup>2</sup> In der Gastgewerbezone sind Hotel-, Gasthaus-, Pensions-, Kur- und Restaurationsbetriebe sowie mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. 20% der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 darf zudem für Wohnzwecke, namentlich für Personalunterkünfte des eigenen Betriebes oder eines Drittbetriebes, genutzt werden. Zulässig ist zudem maximal eine Wohneinheit für eine betriebsbedingte Wohnung.**

**<sup>3</sup> In der Gastgewerbezone gelten die allgemeinen Bestimmungen zu den Kernzonen gemäss Art. 9 BZO sowie die Bestimmungen zu Nutzungsmass und Gestaltung gemäss Art. 10 BZO (Kernzone 1) bzw. Art. 22 BZO (Kernzone 2).**

Ergänzung  
Bestimmung  
Art. 104 BZO

Mit einer Ergänzung von Artikel 104 BZO (Baubewilligungspflicht, Baubewilligung) wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsänderungen von Hotelzimmern in jedem Fall bewilligungspflichtig sind. Der Art. 104 BZO wird wie folgt ergänzt:

7. Kapitel BAUBEWILLIGUNG

**Artikel 104 Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung.

<sup>2</sup> Als Bauten und Anlagen gelten alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten baulichen Vorkehren, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a. ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b. den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c. Hotelzimmer in Angestelltenzimmer respektive Angestellten-Wohnungen in der Gastgewerbezone umnutzt;**
- ~~e.d.~~ bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- ~~d.e.~~ Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1.50 m Höhe erstellt;
- ~~e.f.~~ Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- ~~f.g.~~ Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- ~~g.h.~~ Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- ~~h.i.~~ provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

Weitere Anpassungen Die neue Gastgewerbezone wird im Artikel 8 BZO (Bauzonen, Arten) und in der Tabelle der Grundmasse (Anhang 1) ergänzt.

### 3.5 Berichtigungen

#### 3.5.1 Darstellung Nutzungsplan Siedlung

Zwei Berichtigungen Im Nutzungsplan Siedlung sind zwei Berichtigungen zur Darstellung anzubringen.

Gesamtrevision 2011 Die letzte Gesamtrevision wurde mit RRB 2011-749 R-362-30 vom Regierungsrat am 6. Dezember 2011 genehmigt. Darin wurden mehrere Änderungen in den Nutzungsplänen genehmigt, unter anderem auch folgende Umzonungen:

- a. Gebiet Bodenstrasse (Änderung 5b)  
Umzonung von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG3
- b. Oberalpstrasse/Wiler (Änderung Nr. 18)

### Aufhebung QGP-Pflicht und Umzonung Wohnzone W2A in die Wohnzone W2B

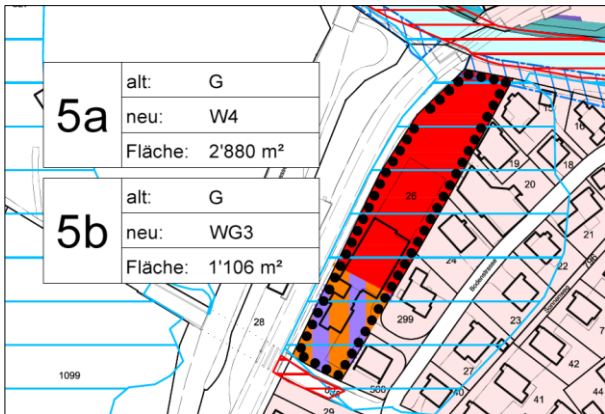


Abb. 18: Ausschnitt Änderungsplan



Abb. 19: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

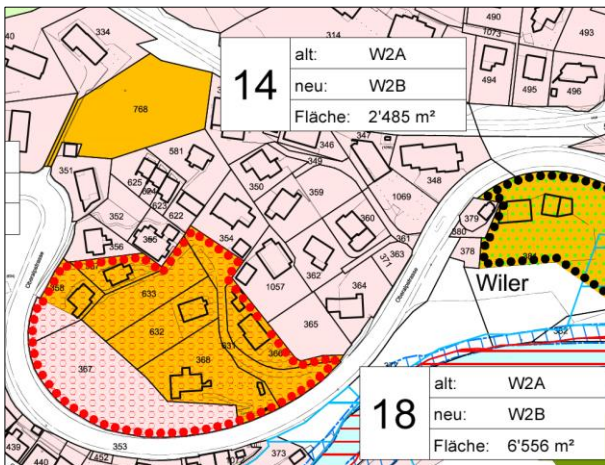


Abb. 20: Ausschnitt Änderungsplan

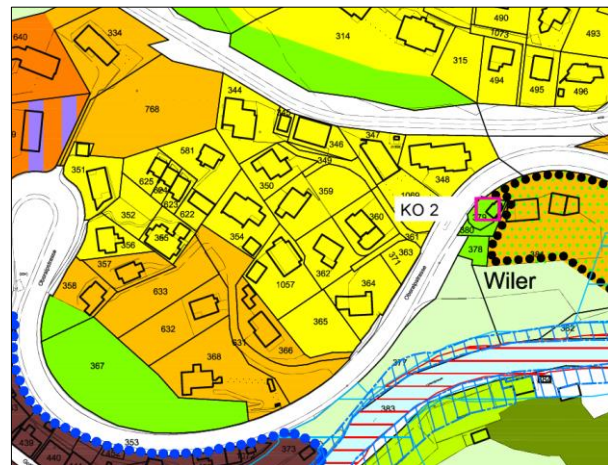


Abb. 21: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

Berichtigung zur  
Teilrevision 2015

Im Jahr 2015 wurde eine Teilrevision der Nutzungsplanung zur Anpassungen des neuen Planungs- und Baugesetzes durchgeführt. Insbesondere wurden die Zonen an das Geodatenmodell angepasst und die Verkehrsflächen ausgeschieden. Die Teilrevision wurde vom Regierungsrat mit RRB 2015-274 R-362-30 am 28. April 2015 genehmigt. Darin wurden die beiden erwähnten Änderungen Nr. 5b und 18 aus der Gesamtrevision 2011 falsch dargestellt. Die Änderung Nr. 5b wurde als reine Wohnzone W3 (ohne WG-Schraffur) und die Änderung Nr. 18 wurde als Wohnzone W2A abgebildet, obwohl in der Teilrevision 2015 weder eine Änderung ausgewiesen noch vorgesehen war. Deshalb werden die beiden Darstellungsfehler als Berichtigung in der vorliegenden Teilrevision 2016+, Teil 2B gemäss genehmigter Gesamtrevision (2011) angepasst.

### 3.5.2 Freihaltezone / Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen

Landwirtschaftliche  
Nutzflächen

Auf den Parzellen Nr. 755, 759 und 317 befinden sich heute landwirtschaftliche Nutzflächen in der Zone «Verkehrsfläche innerhalb Bauzonen». Nach Direktzahlungsverordnung sind diese Flächen nicht beitragsberechtigt. Auf die Rückforderung bereits ausbezahlter Direktzahlungen wurde bisher verzichtet, unter der Auflage, dass bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision die betroffenen Flächen von der Zone «Verkehrsflächen innerhalb Bauzonen» in die Zone «Verkehrsfläche ausserhalb Bauzonen» umgezont werden. Derselbe Fall liegt auch im Bereich der Freihaltezone im Umfeld der Kirche Altkirch vor.

Um eine Rückforderung bereits entrichteter Direktzahlungen zu vermeiden, werden die oben erwähnten landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb der Bauzonen wie folgt umgezont:

Im Bereich des Kreisels (Parzellen Nr. 755, Nr. 759 und angrenzende Verkehrsflächen innerhalb Bauzonen) werden rund 22'125 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche innerhalb Bauzonen in die Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone umgezont.

Alt: Verkehrsfläche innerhalb Bauzone  
Neu: Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone  
Fläche: 22'125 m<sup>2</sup>



Abb. 22: Ausschnitt Änderungsplan

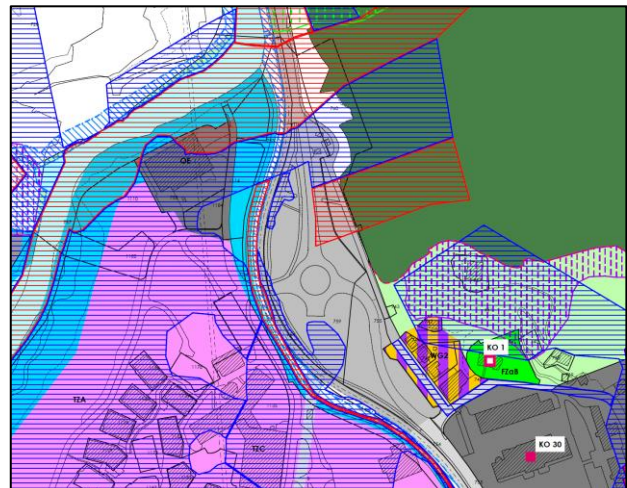


Abb. 23: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

Im Bereich der Parzelle Nr. 317 werden die bestehenden Reservezonen entlang der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone ebenfalls der Verkehrsfläche innerhalb Bauzonen zugeordnet. Ausnahme bildet dabei der Abschnitt im Bereich der Parzelle Nr. 331 (heute Landwirtschaftszone). Dieser Abschnitt wird von der Verkehrsfläche innerhalb Bauzonen resp. Reservezone in die Verkehrsfläche ausserhalb Bauzonen zugeordnet.

Alt: Verkehrsfläche innerhalb Bauzone resp. Reservezone

Neu: Verkehrsfläche innerhalb Bauzone resp. Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

Fläche: 1'139 m<sup>2</sup> (neu Verkehrsfläche ausserhalb Bauzonen) / 3'421 m<sup>2</sup> (neu Verkehrsfläche innerhalb Bauzonen)



Abb. 24: Ausschnitt Änderungsplan

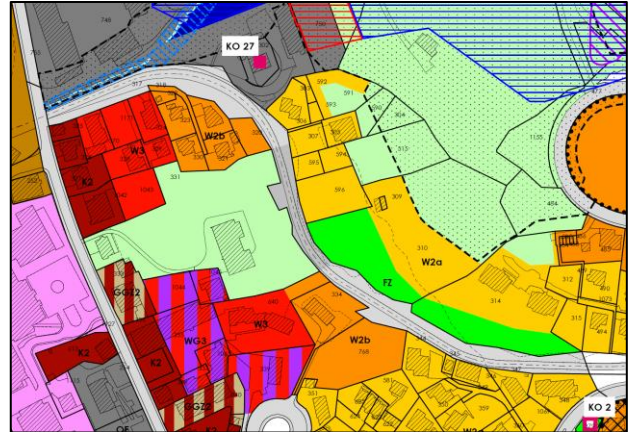


Abb. 25: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan

Die Freihaltezone im Umfeld der Kirche Altkirch wird von der Freihaltezone innerhalb Bauzonen in die Freihaltezone ausserhalb Bauzonen zugeordnet.

Alt: Freihaltezone innerhalb Bauzonen

Neu: Freihaltezone ausserhalb Bauzonen

Fläche: 1'949 m<sup>2</sup>



Abb. 26: Ausschnitt Änderungsplan



Abb. 27: Ausschnitt Entwurf Nutzungsplan