

Einwohnergemeinderat

Gotthardstrasse 217
6473 Silenen

Tel 041 884 81 10
E-mail gemeindeverwaltung@silenen.ch
Homepage www.silenen.ch



Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung

41. Gemeindeversammlung vom 18. November 2020, Geschäft Nr. 267 auf Seite 355

267 7.90.0.010 Ortsplanung Änderung der Nutzungsplanung im Entwicklungsgebiet Grund, Amsteg

Die Traktanden 2 und 3 werden durch Vizepräsident Willy Lussmann geleitet. Gemäss Verordnung über das Verfahren an der Gemeindeversammlung hat ein Gemeinderatsmitglied, wenn es eigene, persönliche Interessen am behandelten Geschäft hat, den Ausstand zu wahren. Der Ausstandsregel wurde auch im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat stets Rechnung getragen. Gemeindepräsident Hermann Epp befindet sich im Ausstand und verlässt dementsprechend das Versammlungslokal.

Vizepräsident Willy Lussmann orientiert die Anwesenden anhand diverser Folien über die Thematik. Im Jahr 2016 konnte die Korporation Uri vom ASTRA und der CKW AG zwei Landparzellen im Gewerbegebiet Grund, Amsteg, käuflich erwerben. Die Erwerbsfläche umfasste total 32'902 m². Die beiden Liegenschaften befinden sich grösstenteils in der Wohn- und Gewerbezone 3, 5'000 m² gehören der reinen Wohnzone W2 an. Der entsprechende Quartiergestaltungsplan wurde vom Regierungsrat des Kantons Uri am 10. Mai 2016 genehmigt. Bis heute konnte die Korporation Uri davon drei Parzellen im Baurecht abgeben. Für die reine Wohnzone gab es lediglich einen Interessenten, welcher sein Projekt jedoch wieder zurückzog.

Der Quartiergestaltungsplan Grund ist in verschiedene Baufelder aufgeteilt und für verschiedene Nutzungen vorgesehen: Das Baufeld 1 für Hochbauten Gewerbe; das Baufeld 2 für Hochbauten Wohnen/Gewerbe, die Baufelder 3 und 4 für Hochbauten Wohnen sowie das Baufeld 5 für Hochbauten bzw. Orte für kurzfristigen Aufenthalt. Die bisher abgegebenen Parzellen befinden sich im Baufeld 1 (Epinex AG) und in den Baufeldern 4 und 5 (Baugruppe Bristen GmbH).

Projekt «Sport- und Ärztezentrum Silenen»

Aktuell plant eine Investorengruppe im Entwicklungsgebiet Grund den Bau eines «Sport- und Ärztezentrums Silenen». Vorabklärungen beim Amt für Raumentwicklung haben ergeben, dass das Projekt dem Quartiergestaltungsplan entspricht. Das Vorprojekt zeigt den Standort der Sporthalle mit Restaurant und Arztpraxis im Baufeld 2 (Wohnen/Gewerbe). Entscheidend für den definitiven Standort der Baute ist die Korporation Uri als Grundeigentümerin. In diesem Zusammenhang hat der Engere Rat der Korporation Uri an seiner Sitzung vom 25. Mai 2020 einen Vorentscheid getroffen: Der Standort für das Projekt «Sport- und Ärztezentrum Silenen» sei im Baufeld 3 vorzusehen. Somit ist das Baufeld 3, das heute der Wohnzone zugeteilt ist, mittels einer Nutzungsplanungsänderung in die Zone Wohnen/Gewerbe umzuzonen.

Mit den «Planungen Grund in Amsteg» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Sport- und Ärztezentrums geschaffen und die gewerbliche Nutzung gesichert werden. Dies bedingt zuerst die Änderung der Nutzungsplanung und im Anschluss die Änderung des bestehenden Quartiergestaltungsplans Grund. Im Quartiergestaltungsplan sollen insbesondere die Baufelder, die landschaftliche Vernetzung sowie die Erschliessung geändert werden. Die Änderungen haben unter anderem folgende positiven Auswirkungen:

- Mit der Verlegung des Grünraumkorridors wird ein grosszügiger Abstandsbereich zum bestehenden Wohngebiet im Süden geschaffen.

- Mit der neuen Verbindungsstrasse zwischen der Reussstrasse und der Grundstrasse werden die Baufelder 2 (alt 3) und 3 (alt 4) zweckmässig erschlossen.
- Damit das bestehende Wohngebiet vom Verkehr entlastet werden kann, soll am Ende des Wohngebietes eine Durchfahrtsperre errichtet werden.
- Durch die Änderung des Quartiergestaltungsplans kann das Projekt «Sport- und Ärztezentrum Silenen» planungsrechtlich und die Aufwertung der Umgebung grundeigentümer- bzw. bauträgerverbindlich gesichert werden.

Mit der Entwicklung des Areals Grund in Amsteg schafft die Gemeinde Silenen attraktive Gewerbeflächen, sichert die ärztliche Grundversorgung und schafft neue Flächen für den Hallensport. Es entsteht ein attraktives Gewerbegebiet mit hohem landschaftlichem Wert.

Vorprüfung

Die von der Korporation Uri in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Silenen und der fachlichen Unterstützung eines Raumplanungsbüros erarbeitete Teilnutzungsplanung wurde vom Gemeinderat Anfang Juli 2020 zur Prüfung bei den kantonalen Fachstellen freigegeben. Gemäss dem koordinierten Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung von Ende August 2020 kann seitens des Kantons für die Teilrevision der Nutzungsplanung ein positiver Antrag auf Genehmigung beim Regierungsrat in Aussicht gestellt werden.

Öffentliche Auflage

Anlässlich seiner Sitzung vom 31. August 2020 hat der Gemeinderat die Änderung der Nutzungsplanung im Entwicklungsgebiet Grund zur öffentlichen Auflage freigegeben. Mittlerweile ist die öffentliche Auflage abgeschlossen. Es ist eine vorsorgliche Einsprache eingegangen. Die Nutzungsplanung wird durch die vorsorgliche Einsprache nicht tangiert. Zudem wird in der vorsorglichen Einsprache ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Einsprache nicht gegen das Projekt «Sport- und Ärztezentrum Silenen» richtet. Die Absenderinnen und Absender der vorsorglichen Einsprache wurden am 14. Oktober 2020 zu einer Besprechung eingeladen. Anlässlich dieses Gesprächs konnten sämtliche Einsprachepunkte geklärt und bereinigt werden.

Antrag des Gemeinderates

Mit Entscheid vom 19. Oktober 2020 hat der Gemeinderat die Änderung der Nutzungsplanung im Entwicklungsgebiet Grund, Amsteg, zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung verabschiedet. Über den Erlass der Änderung der Quartiergestaltungsplanung entscheidet der Gemeinderat Ende November 2020. Abschliessend sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Gestützt auf die obenstehenden Erläuterungen beantragt der Gemeinderat Silenen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Silenen, Amsteg und Bristen:

1. Die Änderung der Nutzungsplanung im Entwicklungsgebiet Grund, Amsteg, zu genehmigen.

Da die Informationsveranstaltung vom 28. Oktober 2020 aufgrund der aktuellen COVID 19-Situation nicht stattfinden konnte, orientiert Vizepräsident Willy Lussmann die Anwesenden bevor das Wort für die Versammlung freigegeben und abgestimmt wird, über das Gesamtprojekt «Sport- und Ärztezentrum Silenen» (Traktandum 3).

Ausgangslage

Im September 2018 wurde die Trainingshalle von Floorball Uri und des Handballclubs KTV Altdorf auf dem Areal der Paul Baldini AG, Altdorf, durch einen Grossbrand komplett zerstört. Die beiden Vereine nutzten die Halle vor allem für Trainings. Während der Woche waren die Räumlichkeiten abends voll ausgelastet. Durch den Brand der Baldinihalle haben die beiden Hallensportvereine auf einen Schlag rund 50 Prozent der Trainingskapazitäten verloren. Im Wissen um die durch den Verlust der Baldinihalle entstandene Hallenproblematik, hat die Gemeinde Silenen die beiden Sportvereine im Januar 2020 zu einer ersten gemeinsamen Besprechung eingeladen.

Das Projekt Sportzentrum Silenen nimmt diese Bedürfnisse auf, ist aber alles andere als eine einfache Trainingshalle. Aufgrund der Erfahrungen mit der Baldiniahalle sowie gestützt auf eine detaillierte Bedürfnisanalyse ist das Angebot im Vergleich mit der Baldiniahalle um ein Vielfaches attraktiver. Das Sportzentrum ist breiter abgestützt und profitiert von einer höheren Auslastung. Die Synergien mit den Teilprojekten «Ärztzentrum» und «Gastronomie» verschaffen dem Projekt zudem Strahlkraft über die Kantonsgrenzen hinaus.

Projektidee

Mit dem Neubau einer Sport- und Mehrzweckhalle im Grund, Amsteg, soll den verschiedenen ausgewiesenen Bedürfnissen in den Bereichen Sport, Freizeit, Tourismus und Wirtschaft Rechnung getragen werden. Das zentral gelegene und verkehrstechnisch gut erschlossene Sportzentrum bietet kommunalen, kantonalen sowie ausserkantonalen Vereinen, Verbänden und Organisationen attraktive Räumlichkeiten für die Durchführung von Trainings oder Wettkämpfen sowie Tagungen und Veranstaltungen unterschiedlichster Art.

Projektziel

Das Sportzentrum ist ein Leuchtturmprojekt zwischen den Zentren Altdorf und Andermatt. Die Sport- und Mehrzweckhalle bietet innerhalb des Kantons ein einmaliges Angebot wie ehemals die Sport- und Freizeitstätte «Pleasure-Center» in Erstfeld oder aktuell die Sporthalle im Swiss Holiday Park in Morschach. Dank der öffentlichen Zugänglichkeit und der Synergien mit dem Restaurant und dem Ärztezentrum ist das Sportzentrum in der Bevölkerung breit abgestützt. Seine gute Erschliessung und die zentrale Lage im Kanton Uri bieten zudem dem Tourismusresort Andermatt ein interessantes Nischenangebot im Indoorbereich. Die Bekanntheit des Sportzentrums als Trainings, Aus- und Weiterbildungszentrum und das einmalige Angebot (Kombination Sport, Gastro, Gesundheit) wirken sich auf die gesamte Region positiv aus. Lokale Partner profitieren von zusätzlichen Übernachtungen oder als Zulieferer. Der regionale Tourismus profitiert nachhaltig vom Sportzentrum, da zahlreiche Besucherinnen und Besucher, ob Sportler oder Tagungsteilnehmer, die Region als Privatperson bzw. Tourist ein weiteres Mal besuchen. Es werden neue Arbeitsplätze geschaffen und bestehende erhalten.

Bedürfnisabklärung

Hauptnutzer der Dreifachsporthalle ist der Verein Floorball Uri. Die Sportvereine der Gemeinde Silenen haben Bedarf für mindestens einen Abend pro Woche angemeldet. Weiter ist vorgeesehen, dass die Oberstufe Silenen die Sporthalle für den Turnunterricht nutzt. Aufgrund der verschiedenen Angebote unter einem Dach (Sporthalle, Theorieraum, Gastronomie) wird die Infrastruktur auch von kantonalen (J&S-Kurse), regionalen oder nationalen Verbänden sowie von ausserkantonalen beheimateten Vereinen genutzt. Eine Vermietung zugunsten des ungebundenen Freizeitsports ist angedacht und erwünscht (Bsp. Badminton). So soll die Sporthalle tagsüber und an den Wochenenden der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Das Sportzentrum dient nicht bloss der lokalen Bevölkerung, sondern ist Teil des touristischen Angebots.

Belegungsplanung

Wie bereits erwähnt, ist der Verein Floorball Uri der Hauptnutzer der Dreifachsporthalle. Er belegt die Halle am Montag-, Donnerstag- und Freitagabend. Die Schule Silenen wird die Sporthalle jeweils dienstags für den Turnunterricht der Oberstufe nutzen. Für die Sportvereine der Gemeinde Silenen ist der Mittwochabend und für den Handballclub KTV Altdorf der Dienstagabend reserviert.

Trägerschaft

Trägerschaft des Sportzentrums ist die Grund Immobilien AG mit Sitz in Amsteg. Sie ist Bauherrin, Eigentümerin und Vermieterin des Sportzentrums. Die Grund Immobilien AG besteht aus folgenden sechs gleichberechtigten Aktionären:

- Floorball Uri
- Pro Sport Kreuzmatt GmbH (HC KTV Altdorf)
- GislerInvest GmbH
- Brand Immobilien AG
- Gebau Immobilien AG
- Epinex AG

Finanzierung

Der Kostenvoranschlag für den Bau der Dreifachsporthalle rechnet mit Ausgaben von Fr. 3'250'000. Die Finanzierung ist gesichert und gestaltet sich wie folgt:

▪ Grund Immobilien AG	Fr. 1'500'000
▪ Floorball Uri (Beitrag à fonds perdu)	Fr. 100'000
▪ HC KTV Altdorf (Beitrag à fonds perdu)	Fr. 100'000
▪ Kanton Uri, Sportfonds (Beitrag à fonds perdu)	Fr. 200'000
▪ Kanton Uri, NRP (Beitrag à fonds perdu)	Fr. 150'000
▪ Kanton Uri, Beitrag NRP (Darlehen zinslos)	Fr. 800'000
▪ Stiftungen und Beiträge Dritter	Fr. 250'000
▪ <i>Beitrag Gemeinde Silenen</i>	<u>Fr. 150'000</u>
	<u>Fr. 3'250'000</u>

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das Sportzentrum die Attraktivität der Gemeinde Silenen nachhaltig steigert. Durch die Kombination der Bereiche Gesundheit, Sport und Gastronomie nutzt das Gesamtprojekt «Sport- und Ärztezentrum Silenen» wertvolle Synergien, trägt den bestehenden Bedürfnissen Rechnung und ist ein Bekenntnis zum mittleren Reusstal.

Als Standortgemeinde und aufgrund der Bedürfnisse der Ortsvereine und der Schule Silenen erachtet der Gemeinderat einen einmaligen Beitrag von Fr. 150'000 an die Gesamtkosten für den Bau der Dreifachsporthalle von Fr. 3'250'000 als verhältnismässig und angemessen.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission wird seit Projektbeginn von den Gemeindevertretern laufend und zeitnah über die aktuellen Entwicklungen des Projektes «Sport- und Ärztezentrum Silenen» orientiert und bei Bedarf dokumentiert. Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission macht das vorliegende Projekt hinsichtlich Standortentwicklung und somit auch mit Blick auf die Standortattraktivität der Gemeinde Silenen absolut Sinn. Das «Sport- und Ärztezentrum» trägt dazu bei, die Gemeinde sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als attraktive Wohngemeinde zu stärken.

Im Rahmen des Gesamtprojektes «Sport- und Ärztezentrum Silenen» hat sich die Rechnungsprüfungskommission mit folgenden Themenbereichen befasst:

- Erwerb Ärztezentrum Silenen;
- Gewährung zinsloses Darlehen an das Ärztezentrum Silenen;
- Beitrag an die Dreifachsporthalle.

Dabei kam die Rechnungsprüfungskommission zum Schluss, dass das «symbiotische» Zusammenführen der drei Elemente Sporthalle, Gastronomie und Ärztezentrum die Erfolgswahrscheinlichkeit aller einzelnen Elemente signifikant erhöht respektive einen Erfolg erst möglich macht. Gemäss Bedürfnisabklärung ist das Interesse der Ortsvereine sowie der Schule Silenen ausgewiesen. Das Projekt ist finanziell breit abgestützt. Dadurch erhält die Gemeinde Silenen die einmalige Chance, auf eine moderne Sportinfrastruktur zurückgreifen zu können, ohne selber eine neue Halle erstellen zu müssen. Die Rechnungsprüfungskommission hat Einblick in die finanzielle Planung erhalten und beurteilt diese als solide. Sie erachtet einen Beitrag der Gemeinde von Fr. 150'000 als angemessen und sinnvoll. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission der Versammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Nachdem aus der Versammlung keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, lässt Vizepäsident Willy Lussmann nach rund zweistündiger Präsentation und Diskussion abstimmen.

Abstimmung:

1. Der Änderung der Nutzungsplanung im Entwicklungsgebiet Grund, Amsteg, wird mit 146 Ja-Stimmen zu 36 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt.

2. Mitteilung mittels Protokollauszug an:

- Regierungsrat, Rathausplatz 1, 6460 Altdorf (via CAMAC)
- Korporation Uri, Gotthardstrasse 3, 6460 Altdorf
- Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, Postfach 147, 8808 Pfäfers SZ
- Bauabteilung Silenen

Für den getreuen Auszug:



**IM NAMEN DES EINWOHNER-
GEMEINDERATES SILENEN**


Hermann Epp
Gemeindepräsident


Roger Metry
Gemeindeschreiber

Versand: 01.12.2020