



GEMEINDE ANDERMATT

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN „BODEN“ PARZ. NR. 26

REGLEMENT ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

Datum: 26. April 2012 / 13. August 2012

Namens des Gemeinderates Andermatt
Der Präsident Der Schreiber

14. Aug. 2012

PROJEKTVERFASSTER:

HTS ARCHITEKTEN + PARTNER AG, Hellgasse 23 / 6460 Altdorf

0.

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN
2. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG
3. AUSNÜTZUNG
4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG
5. UMGEBUNGSGESTALTUNG
6. UEBRIGE BESTIMMUNGEN
7. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 1**Bestandteile**

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- a.) Situationsplan im Massstab 1 : 500 vom: 26. April 2012
- b.) Schemaschnitte im Massstab 1 : 500 vom: 26. März 2012
- c.) Reglement vom: 26. April 2012 / 13. August 2012

nicht verbindlich d.h. nur orientierenden Charakter:

- d.) Erläuterungsbericht vom: 26. April 2012
- e.) Modell im Massstab 1 : 500
- f.) Groberschliessung Massstab 1 : 500
- g.) Höhenlinienplan best. / QGP Massstab 1 : 500
- h.) Richtprojekt Massstab 1 : 200

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1 : 500 vom 20. April 2012 bezeichneten Perimeter.
Es handelt sich dabei um die Parzelle Nr. 26.
Die Gesamtfläche beträgt 4'134 m².

Art. 3**Zweck**

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt:

- a.) die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung des vorhandenen Grundstückes.
- b.) eine bessere Gestaltung der Ueberbauung welche sich als ganzes harmonisch in die Landschaft einfügt.

Art. 4**Baubereiche**

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximalen Gebäudeabmessungen, werden durch die Baubereiche bzw. die Baubereichsgrenze bestimmt.

Art. 5**Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Situationsplan 1 : 500 fixiert. Kleinere Abweichungen (+ / - 50 cm) sind aus installationstechnischen Gründen erlaubt und im Rahmen des definitiven Bauprojektes zu genehmigen.

Art. 6**Geschosszahl**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geht aus dem Situationsplan 1 : 500 hervor.

Art. 7**Dachformen**

Die Gestaltung der Dächer hat ein formal abgestimmtes Erscheinungsbild aufzuweisen. Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 40° vorgeschrieben. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1 : 500 definiert. Dachaufbauten (mit Ausnahme von technischen Aufbauten, wie z. B. Liftüberfahrten) sind untersagt. Dacheinschnitte sind jedoch gestattet.

Art. 8**Fassaden**

Für sämtliche Bauten ist eine einheitliche Fassaden-gestaltung anzustreben. Ebenso ist eine einheitliche Fassadenmaterialisierung erwünscht.

Art. 9**Farb- und Material-Muster**

Rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten ist für alle Neubauten im Gestaltungsplan ein Farb- und Material-konzept zu erarbeiten und der Baukommission Andermatt zur Genehmigung einzureichen.

Art. 10**Oekologie/
Energiekonzept**

Es ist ein ökologisches Heizsystem vorgesehen.

Zielsetzung:

- tiefer Primärenergieverbrauch
- tiefe Jahresbetriebskosten
- umweltschonender Betrieb
- optimale wärmetechnische Gebäudeisolationen

Es ist vorgesehen an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

Die detaillierten Abklärungen und Berechnungen werden im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bauprojektes gemacht.

3.

AUSNÜTZUNG

Art. 12

Bruttogeschossflächen	Parz. Nr.	W 4	WG 3	Total
	26	2'880 m2	1'254 m2	4'134 m2
	Total m2	2'880 m2	1'254 m2	4'134 m2
Verkehrsfläche (W3)			- 148 m2	- 148 m2
anrechenbare Landfläche		2'880 m2	1'106 m2	3'986 m2
AZ		0.85	0.65	
Gewerbe-Bonus		-	max. 0.20*	
QGP-Bonus		0.10	0.10	
AZ Total		0.95	max. 0.95*	
BGF max.		2'736 m2	1'051 m2	3'787 m2*
Gewerbeanteil		-	315 m2 (30%)	315 m2*
Wohnanteil		2'736 m2 (100%)	736 m2 (70%)	3'472 m2*

* Der Gewerbe-Bonus bemisst sich nach Art. 91, Abs. 4 BZO und beträgt je nach Gewerbeanteil bis max. 0.20. Im Baubewilligungsverfahren ist der Gewerbe-Bonus nachzuweisen.

Nutzungstransfer

Die im Situationsplan 1 : 500 definierte Gewerbefläche liegt teilweise in der Zone W4. Die Gewerbefläche, welche in der Zone W4 liegt, kann für die Berechnung des Gewerbe-Bonus der Zone WG3 miteinbezogen werden.

Art. 13**Verkehrs-
erschliessung**

Die Liegenschaft wird über die bestehende Bodenstrasse erschlossen.

Art. 14**Autoabstellplätze**

Die genaue Anzahl der Abstellplätze, sowie deren genaue Lage, werden mit dem Bauprojekt festgelegt.

Art. 15**Fahrräder**

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich in der Tiefgarage sowie in den eingeschossigen Bauten zwischen den viergeschossigen Hauptgebäuden.

Art. 16**Fussgängerwege**

Die Wohn- bzw. Spielstrasse wird als öffentliche Fusswegverbindung ausgestaltet.

Die Lage der Fusswegverbindung und der Wohn- bzw. Spielstrasse kann dem Situationsplan 1 : 500 entnommen werden.

Art. 17**Werkleitungen**

Die interne Groberschliessung ist im Plan externe Erschliessung schematisch eingezeichnet.

Die detaillierten Pläne sind zusammen mit dem Bauprojekt der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Art. 18**Entsorgung**

In der Tiefgarage wird ein separater Raum für die Entsorgung ausgedacht (siehe Richtprojekt).

Abwasserentsorgung

- a) Das unverschmutzte Dach- und Sickerwasser ist über leistungsfähige Sickergräben oder Sickergalerien dem Grundwasser zuzuführen.
- b) Oberflächenwasser von nicht oder nur ausnahmsweise befahrenen Wegen ist über die Schulter oder flächig mit Bodenpassage zu versickern.
- c) Offene Park- und Abstellplätze sind unbefestigt zu gestalten, zum Beispiel mit Rasengittersteinen oder Plattensystemen mit breiten, kiesverfüllten Fugen.

Art. 19**Umgebungs-
bereiche**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

- a.) Wohn- Spielstrasse (Fussgängerpriorität)
- b.) Grünflächen
- c.) Besucherparkplätze
- d.) Vorplatz Gewerbe

Die Grünflächen zwischen den einzelnen Baubereichen sind zurückhaltend zu bepflanzen.

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt.

Art. 20**Bepflanzung**

Für die Bepflanzung mit Hochstämmen ist der Situationsplan orientierend. Erlaubt sind ausschliesslich einheimische Bäume und Gehölze.

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Bepflanzung aufzeigt.

Bei der Gestaltung der Umgebung entlang Bahngeleise müssen folgende Richtlinien beachtet werden:

- Vegetationskontrolle auf Bahnanlagen (speziell Seite 7 – Abstand von hochstämmigen Bäumen).

Art. 21**Spielplätze**

Die Wohnstrasse ist so auszugestalten, dass sie gleichzeitig als Spielplatz und Treffpunkt dient. Angrenzend an die Spielstrasse ist ein allgemeiner Spielplatz zu erstellen. Die Ausstattung hat sich an die einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen zu halten.

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt

Art. 22**Weitere**

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses **Vorschriften** Reglements und des dazugehörigen Quartiergestaltungsplanes gelten:

- a.) das Baugesetz des Kantons Uri
 - b.) Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andermatt
 - c.) Lärmschutzverordnung
 - e.) Wohnhygiene
- Für den Schall- und Wärmeschutz gelten die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften sowie SIA-Normen 180/181.

SCHLUSSBESTIMMUNG

Der Quartiergestaltungsplan und das Quartiergestaltungs-reglement sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.

Mit vorliegendem Reglement erklären sich die Grundstück-besitzer der Parzellen 26 einverstanden.

Der Grundeigentümer :

Vom Gemeinderat erlassen :

Der Gemeindepräsident :

Der Gemeindeschreiber :

Vom Regierungsrat genehmigt : **28. Aug. 2012**

Für den Regierungsrat :



Altdorf, 26. April 2012 / 13. August 2012