

Einwohnergemeinde Andermatt



AADC AG
ANDERMATT ALPINE DESTINATION COMPANY
Gotthardstrasse 12, CH-6460 Altdorf
Tel.: +41 41 874 17 17, Fax: +41 41 874 17 07
info@aadc.ch, www.andermttresort.com

Tourismusresort Andermatt

Quartiergestaltungsplanvorschriften

QGP Nr. 5 „Villen“

Genehmigungsexemplar

Burgdorf, 07. November 2008

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Gestaltungsplanvorschriften	1
1.1. Allgemeines	1
1.2. Nutzung	1
1.3. Gestaltung	2
1.4. Erschliessung	2
2. Anhänge	3
3. Genehmigungsvermerke	22

Verteiler: AADC, Kanton und Gemeinden gemäss sep. Liste, S&B

QGP_Vo_Villen_Genehmigung_2008 11 07

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG
Gotthelfstrasse 52, CH-3401 Burgdorf
Tel. 034 420 80 00, Fax 034 420 80 01
www.steiner-buschor.ch

1. Gestaltungsplanvorschriften

1.1. Allgemeines

Artikel 1

Geltungsbereich

1. Quartiergestaltungsplan und Quartiergestaltungsvorschriften gelten für den im Quartiergestaltungsplan Nr.5 „Villen“ gekennzeichneten Perimeter.

2. der Geltungsbereich ist in folgende Sektoren unterteilt:

- 5a Villen A
- 5 b Villen B

Artikel 2

Inhalt des Quartiergestaltungsplanes

Der Quartiergestaltungsplan regelt verbindlich:

- Die Baulinien
- Die Lage der Baubereiche
- Die Strassen für den motorisierten Verkehr
- Die öffentlichen Fusswege
- Die neue Fussgängerbrücke über die Reuss
- Die Anschlussbereiche für Hauszufahrten im Sektor 5a
- Die öffentlichen Grünbereiche

2. Es gelten auch die übergeordneten Quartiergestaltungsplanvorschriften für das ganze Resort.

1.2. Nutzung

Artikel 3

Art und Mass der Nutzung

1. Es sind Wohngebäude zugelassen.

2. Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sowie die maximalen und minimalen Grenzabstände sind in der Bau- und Zonenordnung (BZO) Andermatt vom 07. März 2007 festgelegt. Die Gebäude- und Firsthöhen werden ab dem für den Hochwasserschutz aufgeschütteten Terrain gemessen.

3. Über der maximal zulässigen Firsthöhe sind nur technisch bedingte Anlageteile zugelassen. Diese dürfen die Firsthöhe um max. 3 m überragen.

4. Im Sektor 5a zwischen Erschliessungsstrasse und Unteralpreuss gelten ebenfalls die Bestimmungen der Zone TA der Bau- und Zonenordnung (BZO) Andermatt vom 07. März 2007.

5. Bei gemeinsamer Projektierung von 2 oder mehreren Bauten können die areal-internen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Etap pierung	Artikel 4 Die Villenzone 5a und 5b ist als eine Etappe zu betrachten, die sich auf die gesamte Bauphase ausdehnen darf.
Gestaltung der Bauten	1.3. Gestaltung
	Artikel 5 1. Die Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. 2. Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionierung der Bauten - Die Fassaden und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung - Die bestehende Gestaltung benachbarter Bauten
Erschliessung	1.4. Erschliessung
	Artikel 6 1. Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Quartiergestaltungsplan eingezeichneten Erschliessungsstrassen. Die genaue Lage und Länge der Erschliessungsstrasse im Sektor 5b ist, soweit sie gepunktet eingetragen ist, im Baubewilligungsverfahren definitiv festzulegen. 2. Im Sektor 5a sind die Anschlussbereiche für die Grundstückzufahrten an die Erschliessungsstrasse festgelegt. Im Sektor 5b wird die Lage der Anschlüsse an die Erschliessungsstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. 3. Die neue Brücke über die Reuss ist als Fussgängerbrücke auszubilden. Sie ist so zu konzipieren, dass sie für leichte Motorfahrzeuge (bspw. Golf-Caddy) befahrbar ist. Der Bereich für die Lage der Fussgängerbrücke ist im Plan eingetragen.

2. Anhänge

Richttext und Richtskizzen

Villenkonzeppte

Den übergeordneten Erläuterungen zum Vorhaben, der landschaftlichen Einbindung, der Erschliessung, etc. ist eine Auswahl der denkbaren Villen-Architektur verschiedener Architekturbüros in kurzen Erläuterungen und Darstellungen beige-fügt.

Diese zeigen in unterschiedlicher Interpretation die Bezugnahme der Architektur auf die Landschaft des Urserentals und die Materialität des Ortes. Diese örtliche Bezugnahme und Einbindung der Villen in die Landschaft soll die Villenzone im Zusammenhang mit der landschaftlichen Aufwertung der heutigen Militärareale und der Lösung der Hochwasserschutzfragen gesamtheitlich optimieren. Durch die Kammerung mit Grünräumen und der Einhaltung des Gewässerraumes wird dem Landschaftsschutz und der Landschaftsgestaltung eine hohe Bedeutung gegeben und ermöglicht, dass die Reuss in diesem Abschnitt ein neues Flussbett erhalten kann. Die parallele Planung und Umsetzung der Massnahmen Villenzone und Hochwasserschutz ermöglicht die Umgestaltung der Reuss auf einer Länge von über 500 m und einer Breite bis zu 90 m zu einer dynamischen, naturnahen Flusslandschaft.

Sofern im Rahmen der architektonischen Konzepte der einzelnen Villen-Entwürfe auch stadträumliche Aspekte (Gruppierung, , Ausrichtung, Dichte, etc.) eine konzeptionelle Relevanz haben, werden diese in den Richttexten der einzelnen Typenbeschreibungen als Erklärung angefügt.

Angaben über Raumprogramme und Darstellungen von Grundrissen sind nur zum grundsätzlichen Verständnis des jeweiligen Typs aufgeführt.

Die definitive Planung wird dann gemeinsam mit dem Kunden gemäss dessen Wünschen entwickelt.

Architektur und Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung der Villenzone am rechten Ufer der Reuss in kleinere Einheiten (Cluster) vor, die sich an der Typologie des Weilers orientiert. Hier sind mehrere Gebäude um einen zentralen Platz angeordnet, der gleichzeitig als Ort der Begegnung der Nachbarschaft fungiert und die Erschliessung gewährleistet. Gestaltungselemente wie Bäume, Brunnen, etc. zur Gestaltung des Platzes sind denkbar.

Am linken Ufer der Reuss ist die Villenzone in grosszügiger Anordnung beidseitig der Erschliessungsstrasse mit geringerer Dichte als rechts der Reuss vorgesehen. Die Gebäude sind zum Flussraum der Reuss oder der Ebene mit Golfplatz orientiert.

Fassade und Materialien der Villen sollen sich an der Materialsprache und Bautypologie in den Alpen, schwerpunktmässig des Urserentals orientieren.

Im Rahmen des Quartiersgestaltungsplans wird bewusst auf konkrete, über die Festlegung der Baubereiche hinausgehende Aussagen zu Bebauungsdichten, Standorten, Architektur, etc. verzichtet.

Neben städtebaulichen Aspekten bietet sich dadurch die Möglichkeit, im Rahmen

der weiteren Projektierung des Flussraumes und der Landschaftsgestaltung auf jeweilige Änderungen zu reagieren und die Vernetzung zwischen Villenzone und umgebender Landschaft weiter zu stärken.

Grundsätzlich sind durch die Definition gemäss Quartiersgestaltungsplan Nr. 5 Villen und Landschaftskonzept für diese Zone hinsichtlich der Gestaltung des Gewässerraumes und der Freiräume die Mindestqualitäten definiert, die im Rahmen des Projektes entwickelt werden sollen.

Ein hinsichtlich Bebauungsdichten, Standorten, Architektur, etc. offener Quartiersgestaltungsplan bietet aufbauend auf diesen Qualitäten die Möglichkeit, in der weiteren Detaillierung und Differenzierung von Plateaus über den einzelnen Cluster bis hin zum Einzelgebäude den Landschaftsbezug im Zusammenspiel mit den Projekten Gewässerraum und Landschaftsgestaltung zu optimieren. Aus Sicht der Landschaft können sich in verschiedenen Abhängigkeiten sowohl dichtere als auch offenere Gebäudeanordnungen auf das Gesamtkonzept positiv auswirken.

Wünschenswert ist die Beibehaltung dieses Anspruchs bis auf die Ausführungsebene, so dass das landschaftliche Konzept bis auf die Ebene des einzelnen Villengartens optimiert und realisiert werden kann.

Architekten; matti ragaz hitz architekten ag / Baserga Mozzetti Architetti

Konzept, Konstruktion und
Materialisierung

In dieser reizvollen, wilden Landschaft braucht es kräftige, elementare Architektur. Der durch roh belassenen Naturstein geprägten äusseren Erscheinung begegnet das Innere mit warmen Oberflächen aus Holz, Gips, Stein oder anderen Materialien nach individuellen Ansprüchen. Grosse und kleine, auf die Schönheiten der Umgebung fokussierende Fenster öffnen den geschützten Innenraum zur Natur hin. Es entsteht eine zeitgenössische Architektur der es gelingt, ohne oberflächliche Nachahmung spezieller Stilmerkmale den Bezug zu den charakteristischen traditionellen Bauten in der Umgebung herzustellen. Die grössere Villa Typ 1 unterscheidet sich durch die im Souterrain gelegene Einliegerwohnung von der kleineren Villa Typ 2.

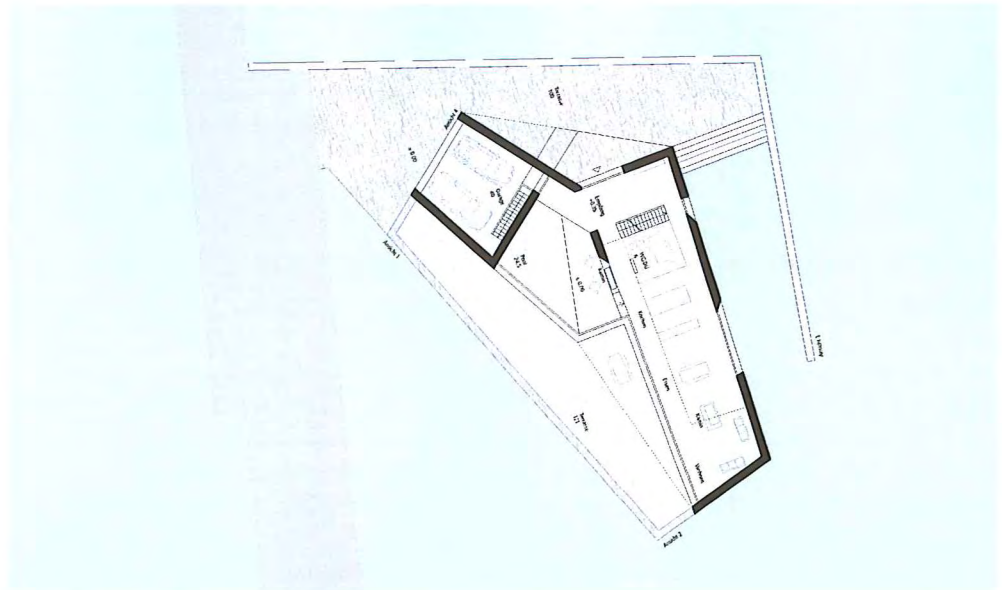
Der räumliche Aufbau der Villen inszeniert das Besondere, das andere der Feriensituation. Ankommen und als erstes in den Pool mit Panoramablick springen oder nur die Füsse darin baden. Gleichzeitig den Anderen beim Kochen, Essen oder Aperò zusehen. Das Erdgeschoss inszeniert und provoziert diese - oft nur in den Ferien mögliche - sinnliche Direktheit, Unkompliziertheit und Spontaneität.

Der Rückzug in private, intime Bereiche führt in fließendem Übergang vorbei an der Galerie mit ihren halböffentlichen Nutzungen Office und Medienbereich. In ihrer klaren Einfachheit und umfassenden Einrichtung bilden die Zimmer eine Synthese von Privatheit. Innen und Aussen, Geschütztsein und Wohlfühlen: eine Welt für sich haben wird als Einheit möglich.



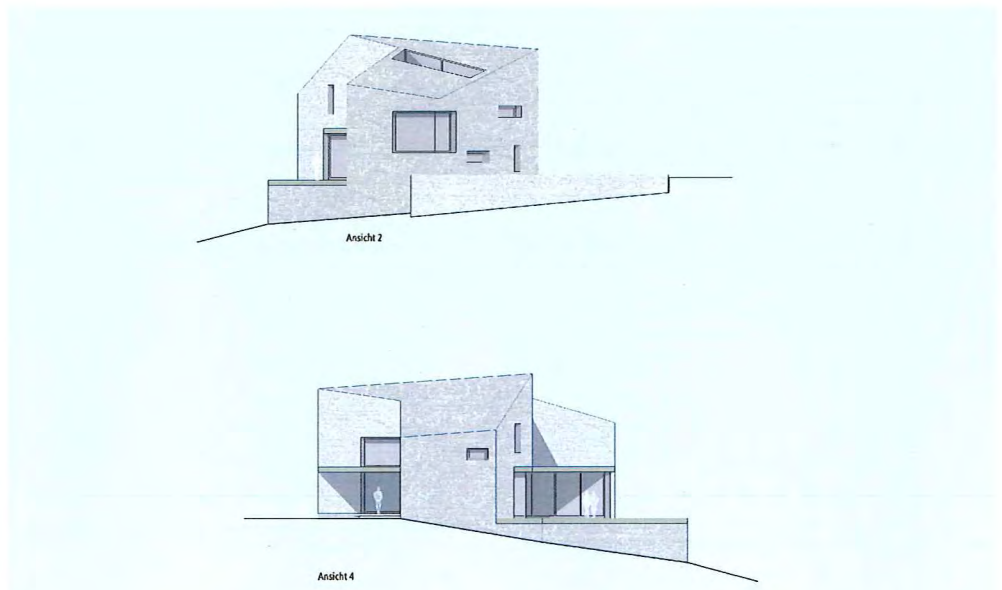
Villa Typ 1

Grundriss EG



Villa Typ 1

Fassaden



Villa Typ 1

Perspektive



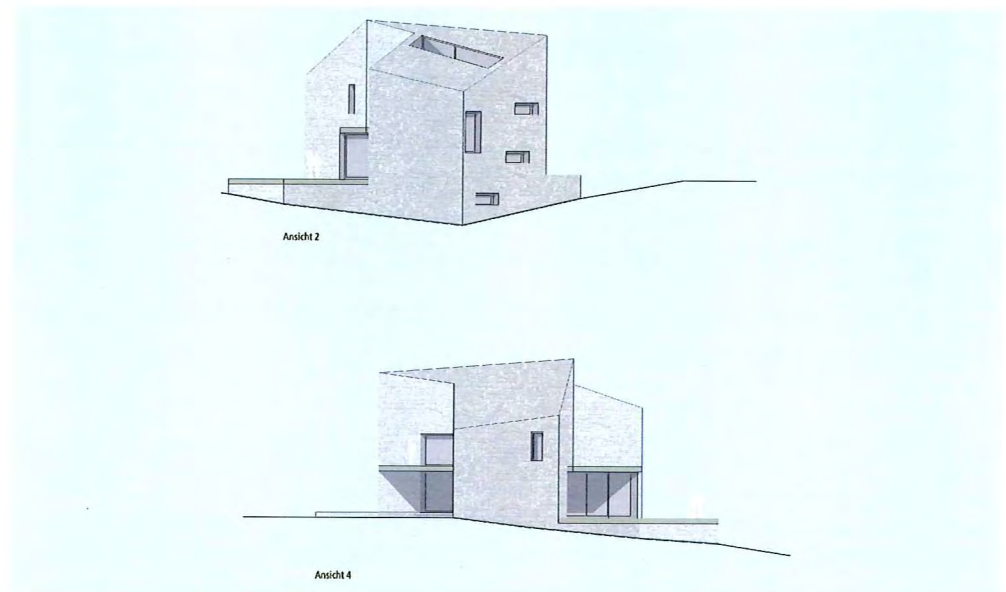
Villa Typ 2

Grundriss EG



Villa Typ 2

Fassaden



Villa Typ 2

Perspektive



Architekten: Graber Pulver Architekten AG und Masswerk AG

Konzept, Konstruktion und
Materialisierung

Der Unterschied zwischen Landschaft und Dorf soll geschärft und formal charakterisiert werden.

So entstehen jenseits der Reuss grössere Villen (z.B. für Golfspieler), gleich abgekanteten Steinblöcken als Solitärs frei in die Folge von Greens und Auen gesetzt.

Abgeleitet von der Tradition der Steinbauten im Urserental sind die Häuser in Natursteinmauerwerk ausgebildet. Im Innern überwiegen Böden aus Steinplatten, weiss getünchte Wände und eine Decke aus Holzbalken. Umfriedungen aus Natursteinmauern regeln den Anschluss an die Topographie.

Dagegen werden dorfseitig des Flusses (kleinere) Chaletvillen vorgesehen, präzise gefügte Holzbauten. Denkbar sind traubenförmig zu Gruppen gebündelt ähnliche Villentypen, was die Adressbildung und Nachbarschaftsbildung unterstützt.

Die Sockel werden in massiver Bauweise erstellt (Stein), Obergeschosse in Holzkonstruktion, dreigeschossiges Volumen mit Satteldach. Im inneren erfolgt die Erschliessung über einen massiven ‚Treppenkerne‘, Decken sind als sichtbare Holzbalkendecken ausgebildet. Weiterhin weisen die Gebäude ein allseitiges Vordach auf. Umfriedungen aus Natursteinmauern regeln den Anschluss an die Topografie.

Chaletvilla
Aussenansicht



Chaletvilla
Innenansicht



Golfervilla
Aussenansicht



Golfervilla
Innenansicht



Architekten: Müller Sigrist Architekten AG

Konzept, Konstruktion und
Materialisierung

Die Fassadenstruktur und die verwendeten Materialien orientieren sich an der Bautypologie in den Alpen.

Sie genügt den erhöhten gestalterischen Anforderungen und den klimatischen Bedingungen im Urserental. Sowohl Holz als auch Stein als Fassadenmaterial und im Innenausbau sind denkbar.

Die Häuser sind als kompakte Baukörper mit einem zusammenhängenden, grossen Dach vorgesehen, Idee des Ein-Dach-Hauses.

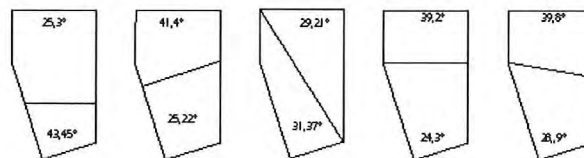
Balkone und Terrassen in oberen Geschossen sind unterhalb des Dachs angeordnet. Es gibt keine freistehenden Nebenbauten, Nebenräume und PW-Abstellplätze sind im Gebäude integriert.

Der Haustyp bietet vielseitige Formen der Individualisierung durch die Variabilität der unterschiedlichen Dachformen. Dies ermöglicht je nach Standort die Berücksichtigung von Dichteverhältnissen, Ausblicken, etc..

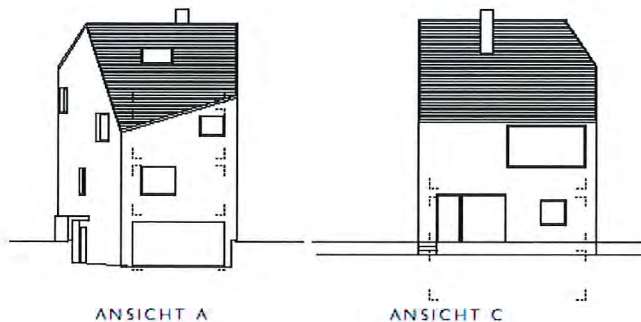
Die Fensteröffnungen sind auf die einzelnen Räume zugeschnitten, das Licht dringt hinein und Ausblicke, werden ermöglicht.

Das Fenster ist zumeist ein Einzelelement in der Wand, es gibt keine verglasten Wände nach Aussen.

Die Einrichtung von Wellnessbereich und/oder Swimmingpool ist möglich.



GLEICHER GRUNDTYP – VERSCHIEDENE DACHFORMEN





Architekten: Group8 associated architects

Konzept, Konstruktion und
Materialisierung

In zwei Villen-Varianten wird auf die umgebende Landschaft und ortstypische Materialverwendung Bezug genommen.

Die Villen stehen als Solitär in der umgebenden Landschaft und sind mit ihren grossen Fenstern mit Blick auf den Flussraum und die Berge ausgerichtet.

Die steinerne Landschaftsvilla orientiert sich an der Landschaft mit ihren Geröllhalden und solitären Felsblöcken. Einige Häuser wirken wie grosse Felsen nach einem Felssturz.

Die Fassadenflächen sind grossflächig wie glatte Felsplatten und mit wenig Brüchen vorgesehen. Sie bestehen überwiegend aus Naturstein und unterstreichen den monolithischen Charakter. Einzelne Fassadenseiten sind grossflächig als Glasfront ausgebildet und beziehen so die Landschaft in den Wohnraum mit ein.

Die Räume sind grosszügig und teilweise über mehrere Etagen bis unter das Dach offen. Die Innenräume sind entsprechend der Fassaden ebenfalls grossflächig in einheitlichen Materialien gehalten.

Als Baumaterial ist eine Kombination aus Naturstein, Glas und Beton vorgesehen.

Die hölzerne Landschaftsvilla besteht aus einem Natursteinsockel, in welchem alle Neben- und Technikräume sowie die PW-Stellplätze eingebunden sind.

Auf diesem steinernen Sockel sitzt ein äusserlich einfaches Bauvolumen aus Holz, welches sich an traditionellen Holz-Bauweisen der alpinen Architektur orientiert. Die Holzfassaden sind zur Belichtung der Innenräume teilweise durchbrochen. Grossflächige Fensterfronten und die durchlässige Fassade stärken den Landschaftsbezug im Innenraum.

Die Dachform ist einfach und ohne Überstand nur auf die Aussenkanten des Gebäudes begrenzt.

Auf dem nicht überbauten Teil des steinernen Sockels befindet sich eine grosszügige Terrasse.

Als Baumaterial ist eine Kombination aus Holz, Naturstein, Glas und Beton vorgesehen.

Die Einrichtung von Wellnessbereich und/oder Swimmingpool ist möglich.

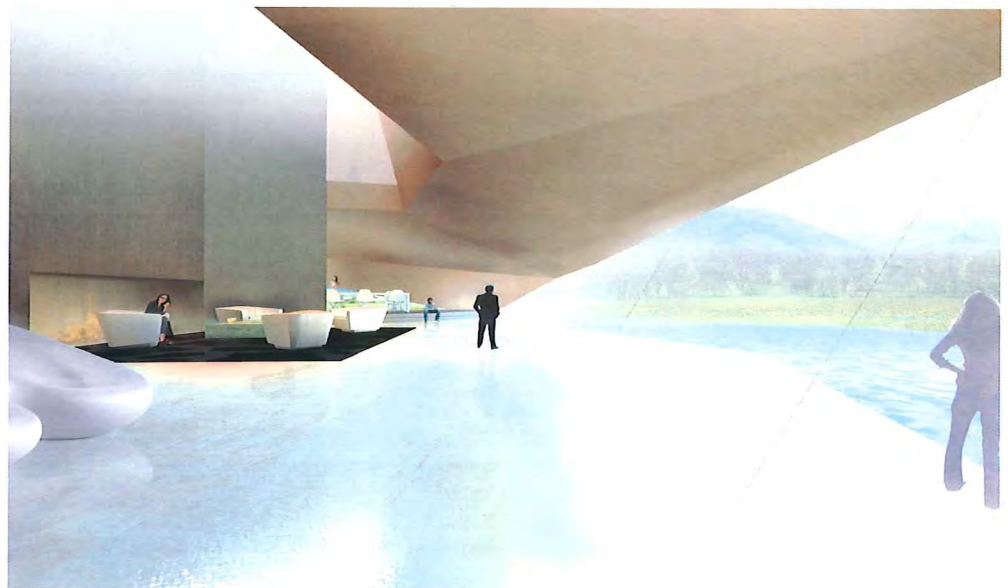
Visualisierung Steinhaus



Visualisierung Holzhaus



Visualisierung Innenraum



Architekten: Silvia Gmür Reto Gmür Architekten

Konzept, Konstruktion und
Materialisierung

3 Massive Körper (Steine) spannen einen Raum auf, in den sich der Wohnraum aus einer Holz- und Glaskonstruktion einfügt.

Der Villentyp besteht aus 2 grundlegenden Konstruktionstypen:

- Massive Steinwände bilden die introvertierten Bereiche. Diese haben punktuelle Öffnungen in Form einer klassischen Lochfassade. Es wird ein Stein aus lokaler Herkunft vorgesehen der sich farblich in die Umgebung anpasst.
- Der Wohnbereich besteht aus einer Holz/Glaskonstruktion. Holz- und Glasflächen lösen sich ab, die Wände erhalten eine Tiefe, die den Übergang zwischen aussen und innen gestaltet.

Das Flachdach wird als Aussichts- und Wohnterrasse mit Blick in die Berge ausgebildet. Es wird mit Steinplatten oder einem Belag aus Beton/ Kunststein gedeckt.

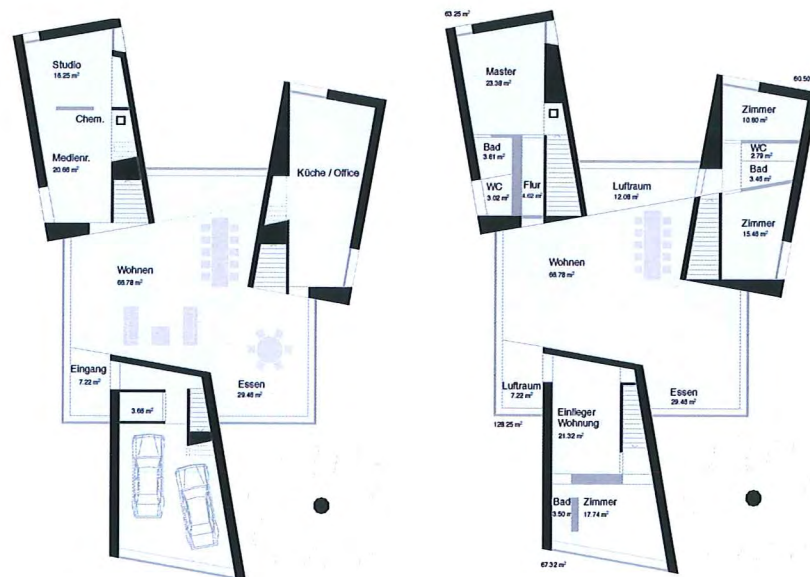
Stirnfassade - Integration der
Villa in die bestehende Um-
gebung



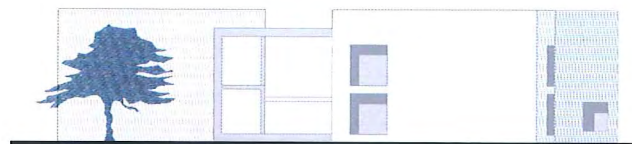
Fassade Eingang – Integration der Villa in die bestehende Umgebung



Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss 1/400



Ansicht Eingang 1/400



Architekten: scheitlin-syfrig + partner architekten ag

Konzept, Konstruktion und
Materialisierung

Dieser Villentyp ist ein ungerichtetes Volumen, welches sich je nach Nachbarschaft und Situation platzieren lässt. Die Kombination mit anderen Villentypen stellt aus diesem Grund kein Problem dar.

Über einen gemeinsamen Erschliessungshof kann dieser Villentyp optimal erschlossen werden.

Das ausgearbeitete Grundrissmodell kann in seiner Kubatur auf die unterschiedlichen Raumvorstellungen individuell reagieren.

Die Bauweise in den Alpen gilt als Leitbild für die Konstruktion und Materialisierung.

Aussen ist eine gemauerte, geschichtete Steinfassade aus Gotthardgranit vorgesehen. Innen ist eine durchgehende Holzverkleidung angedacht.

Hell getünchter Granit bildet die schützende Haut. Die hervortretenden Fensteröffnungen lassen die sanfte Holzstruktur im Innern nach aussen blicken.

Die dicke Aussenhaut schützt den Kernraum. Raumtransparenz schafft Weite und Fernsicht. Grosszügig ist die räumliche Ausformulierung. Überhöhte Räume, Raumverbindungen, Sichtbezüge im Innern und die Fernsicht lassen ein spannendes Ineinanderfliessen unterschiedlicher Ebenen entstehen.

Das Holz als wärmespendendes Material dominiert den Innenraum. Überhohe Räume lassen das Licht bis ins Innerste des Gebäudes dringen. Ausblicke in alle vier Himmelsrichtungen bringen Natur und Bilder in den Innenraum. Raumverbindungen machen den Innenbereich grosszügig.

Visualisierung Aussen



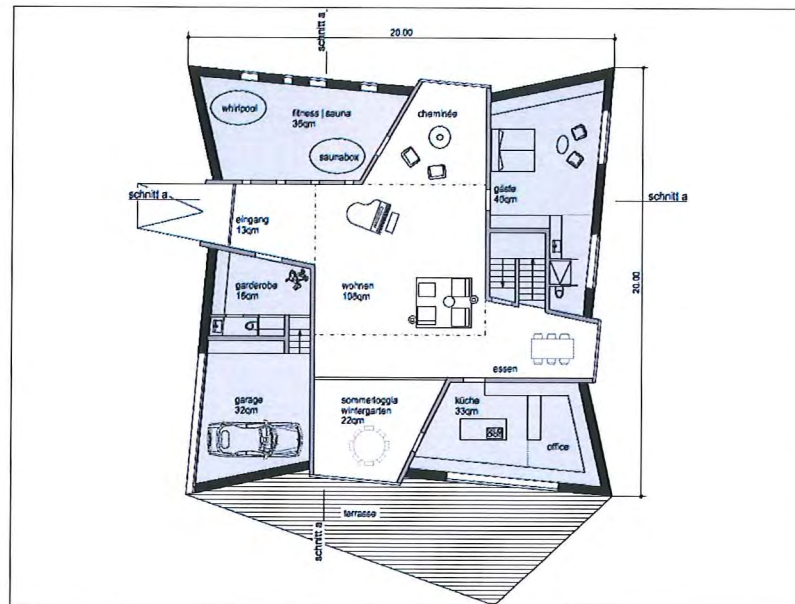
Visualisierung Innen



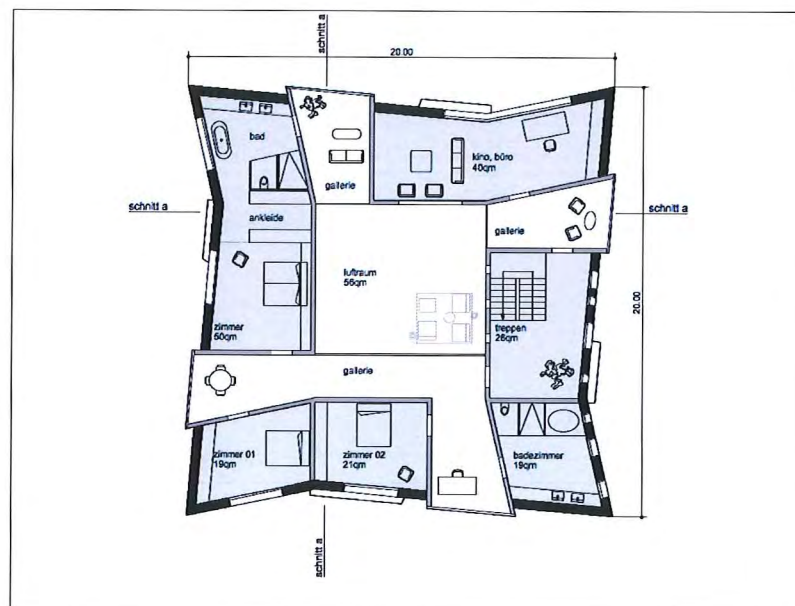
Visualisierung Innen



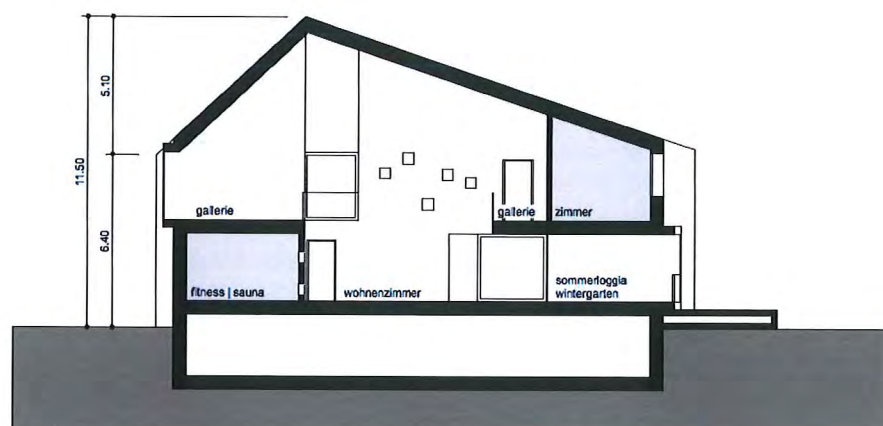
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt



Architekten: Hauenstein LaRoche Schedler Architekten

Konzept, Konstruktion und
Materialisierung

Die Villen sind in Ihrer Grösse variabel und können zwischen 250m² (Typ 1 = Small) und 550m² (Typ 2 = Large) skaliert werden, wobei die Disposition des zentralen Hauptraums um den Kamin immer erhalten bleibt. Durch das Auswechseln einzelner Raummodule können die Grundtypen an individuelle Bedürfnisse angepasst werden. Der Einbau von Garagen, Einliegerzimmern für Gäste, etc. ist problemlos möglich. Die äussere Gestaltung und innere Aufteilung orientiert sich an den traditionellen Haustypen der Region. Die Konstruktion und Materialisierung orientiert sich an der Bauweise in den Alpen. Denkbar sind sowohl Stein- und Holzfassaden. Sie genügt den erhöhten gestalterischen Anforderungen und den klimatischen Bedingungen im Urserental.

Die vertikale Erschliessung ist in einem massiven Raumteil untergebracht.

Die gesamte Erschliessung ist gegen die Vorfahrtsflächen ausgerichtet, so dass die Haupträume alle gegen die Landschaft und die Besonnung orientiert werden können.

Die Hauptausrichtung kann auf die spezifische Situation in der Villenzone angepasst werden. Oblichter und grosse Fensterfronten beziehen die Landschaft bis in den Innenraum ein. Die Spannweiten der Decken sind trotz grossflächigen Räumen gering und erlauben eine ökonomische Erstellung der Häuser der Häuser in Holz- und Massivbauweise.

Die Einrichtung von Wellnessbereich und/oder Swimmingpool ist möglich.

Visualisierung Villen am
Flussraum



Ansichten Villa L

RESORT ANDERMATT VILLENZONE

Hausstein La Roche Schreier Architekten ETH+SA
8000 Zürich



Ansichten / Villengruppe

Cluster



3. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung am

15. Juli 2008

Öffentliche Auflage vom

18. August bis 16. September 2008

Erlass Baukommission Andermatt vom

0 7. NOV. 2008

Vom Regierungsrat des Kantons Uri
genehmigt am

16. Dez. 2008



Beschluss-Nr.

2008-700

Bauherrschaft
AADC AG, Altdorf