



Gemeinde Andermatt
6490 Andermatt



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN TRISTEL / PROJEKT GURSCHÄ
PARZELLE Nr. 84

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Datum: 21.11.2023



INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Bestandteile	Seite	3
Art. 2	Geltungsbereich	Seite	3
Art. 3	Zweck	Seite	3
Art. 4	Baubereiche / Baulinien	Seite	3-5
	4.1 Lage der Baubereiche		
	4.2 Grenzabstände		
	4.3 Baubereich 1		
	4.4 Baubereich 2		
	4.5 Baubereich 3		
	4.6 Baubereich 4		
	4.7 Baubereich 5		
	4.8 Baubereich 6		
	4.9 Baubereich 7		
	4.10 Containerabstellflächen		
	4.11 Verkehrsflächen		
	4.12 Spielflächen		
	4.13 Aussenparkplätze		
	4.14 Grünflächen im Bereich Hangfuss / Haus Bonetti		
	4.15 Ein- und Ausfahrten		
	4.16 Trottoir		
Art. 5	Erschliessung und Abstellplätze	Seite	5
	5.1 Tiefgarage		
	5.2 Erschliessungsstrasse		
	5.3 Anlieferung		
	5.4 Abstellräume für Velos und Mofas		
Art. 6	Werkleitungen	Seite	5
Art. 7	Umgebung	Seite	6
	7.1 Verkehrsflächen		
	7.2 Umgebungsgestaltung		
	7.3 Aussenparkplätze		
	7.4 Bepflanzung		
	7.5 Entsorgung		
	7.6 Fussgängerwege		
Art. 8	Energieziele	Seite	6
Art. 9	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	Seite	7
Art. 10	Gestaltungsvorschriften	Seite	7
Art. 11	Inkrafttreten	Seite	7
Art. 12	Genehmigungsvermerk	Seite	8

Art. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

VERBINDLICH

a)	Sondernutzungsplan QGP Perimeter	Mst. 1:250	21.11.2023
b)	Sonderbauvorschriften		21.11.2023

ORIENTIEREND

c)	Situationsplan Gesamtparzelle	Mst. 1:500	21.11.2023
d)	Werkleitungsplan	Mst. 1:200	29.09.2023
e)	Erläuterungsbericht		29.09.2023
f)	Richtprojekt	Mst. 1:200	29.09.2023
g)	Richtprojekt «Konzept-Situation Umgebung	Mst. 1:200	16.11.2023
h)	Situation Zufahrt	Mst. 1:200	29.09.2023
i)	Modell	Mst. 1:500	
j)	Grundbuchauszug		12.09.2023

Art. 2

Geltungsbereich

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Sondernutzungsplan QGP Perimeter, Mst. 1:250 vom 21.11.2023 bezeichneten Perimeter.

Art. 3

Zweck

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt:

- a) die Verwirklichung einer verdichteten Wohn- und Gewerbesiedlung, unter optimaler Ausnützung des vorhandenen Grundstücks.
- b) eine in städtebaulicher Hinsicht besonders gute Gestaltung der Überbauung, welche sich als Ganzes harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Art. 4

Baubereiche / Baulinien

¹ Die Anzahl und die Lage der Gebäude, deren minimalen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite, werden durch die Baubereiche bestimmt, welche im Sondernutzungsplan QGP Perimeter vom 21.11.2023 ersichtlich sind.

² Betreffend Grenzabstände gegenüber Fremdparzellen gelten die Vorschriften für die 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 respektive die Kernzone K2 der Bauordnung (BO Stand 28.04.2015) der Gemeinde Andermatt, sofern keine anderslautende Grundbuch-Einträge vorhanden sind. Die Gebäude an der Gotthardstrasse (Gebäude A und D) dürfen als Übergang des südlichen Dorfausgangs zur Kernzone hin einen verminderten Strassenabstand von 2.2 Meter für Haus A und 3.2 Metern für Haus D aufweisen.

³ Die Baubereiche 1 (Projekt Gurschä, Kernzone 2) sind für 3-geschossige Wohn-/ und Gewerbebauten mit Dachgeschoss vorgesehen. In den Erdgeschossen (gegen die Gotthardstrasse) der Bauten A und D sind Gewerbeflächen zu realisieren. Im Erdgeschoss auf der zur Gotthardstrasse hin abgewandten Seite vom Gebäude A, können Disporäume oder eine Wohnung angeordnet werden.

Die Gestaltung und Materialisierung der im Baubereich 1 befindlichen Gebäude hat einheitlich zu erfolgen und sich dem typischen Bild der Gebäude an der Gotthardstrasse zu orientieren. Es ist ein Sockel auszubilden, welcher das Gebäude gliedert und das Erdgeschoss von den Obergeschossen unterscheidet. Es ist ein feingliedriger, klarer Ausdruck zu generieren, welcher mit regelmässigen Lochfenstern eine ruhige und zurückhaltende Fassade ergibt.

⁴ Der Baubereich 2 (Projekt Gurschä, Kernzone 2) ist für 4-geschossige Wohn-/ und Gewerbebauten mit Dachgeschoss vorgesehen.

Die Gestaltung und Materialisierung der im Baubereich 2 befindlichen Gebäude ist gleich wie der im Baubereich 1.

⁵ Der Baubereich 3 ist für Gewerbebauten mit 1 Vollgeschoss und einer maximalen Gesamthöhe von 6 Metern bestimmt. Der Baubereich 3 ist als Sockel auszubilden (gleich wie die Baubereiche 1 und 2) und hat sich ohne Differenzierung der Materialisierung ins Gesamtbild einzufügen.

⁶ Der Baubereich 4 ist für die Tiefgarageneinfahrt bestimmt. Diese kann gemeinsam mit dem Aurora erstellt werden.

⁷ Der Baubereich 5 (Haus Bonetti, Wohn-Gewerbezone 3) ist für 4-geschossige Wohn-/ und Gewerbebauten mit Dachgeschoss vorgesehen.

Die Materialisierung im Baubereich 5 ist durch das bestehende Haus Bonetti vorgegeben und soll von einem allfälligen Ersatzbau übernommen werden (mineralisch). Abweichungen im Sinne einer besseren Gestaltung bleiben möglich.

⁸ Der Baubereich 6 ist für unterirdische Bauten bestimmt. Er enthält die Räumlichkeiten u.a. für Autoabstellplätze, Motorradabstellplätze, Veloabstellplätze, Kellerräumlichkeiten, Lager, Hauswarträume, Ein- und Ausfahrten und Treppenhäuser (Fluchtwege) aus der Tiefgarage. Es dürfen 2 Untergeschosse erstellt werden.

⁹ Der Baubereich 7 ist für eine eingeschossige Erweiterung der Gewerbehalle für einen Gewerbebetrieb vorgesehen (maximale Gesamthöhe 6.5 Meter ab OK bestehende Bodenplatte). Dieser ist in den Hang zu integrieren und zu begrünen.

¹⁰ Containerabstellräume werden im Gebäude C im Erdgeschoss integriert.

¹¹ Die rosarot schraffierten und mit VF gekennzeichneten Flächen sind für Verkehrsflächen bestimmt. Sie dienen der Erschliessung des Areals und der Anbindung an die Trögligasse.

¹² Auf der grün schraffierten und mit SF gekennzeichneten Fläche sind die Spiel- und Begegnungsflächen zu erstellen. Darin darf eine Kleinbaute bis zu

einer maximalen Fläche von 25m² und einer maximalen Gesamthöhe von 4.0 Meter erstellt werden.

¹³ Auf der grau schraffierten und mit AP gekennzeichneten Flächen sind die Aussenparkplätze zulässig. Diese sind mit einem sickerfähigen Belag auszubilden.

¹⁴ Auf den hellgrünen und mit GF gekennzeichneten Flächen sind Grünflächen zu erstellen, welche landwirtschaftlich genutzt werden können.

¹⁵ Auf den hellgelben und mit EF gekennzeichneten Flächen sind die Ein- bzw. Ausfahrten auf die Parzelle anzuordnen. Die Sichtbereiche gemäss Planung Tratus AG sind dabei zwingend frei zu halten. Die Sichtbereiche sind im Plan Situation Zufahrt vom 29.09.2023 aufgezeichnet.

¹⁶ Auf den türkisblau schraffierten und mit TO gekennzeichneten Flächen sind Trottoirs zu erstellen. Der Abschluss zur Strasse hin muss mit dem Kanton beim Bauprojekt definiert werden.

Art. 5

Erschliessung und Abstellplätze

¹ Die Tiefgarage für Baufeld A und Baufeld B (Baubereich 6) wird über die gemeinsame Ein- und Ausfahrt von Parzelle 83 und 84, direkt ab der Gottthardstrasse erschlossen. Sämtliche Knotenpunkte sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens normenkonform zu gestalten und darzustellen, sodass die erforderlichen Sichtweiten nachweislich eingehalten werden.

² Das Baufeld B wird über die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse an der Ostgrenze der Parzelle 84 erschlossen. Mit dieser neuen Erschliessungsstrasse wird auch die Erschliessung der Trögligasse sichergestellt. Sämtliche Knotenpunkte sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens normenkonform zu gestalten und darzustellen, sodass die erforderlichen Sichtweiten nachweislich eingehalten werden (Knoten Gottthardstrasse sowie Kreuzung Trögligasse / Erschliessung Haus Bonetti).

³ Die Anlieferung für das Gewerbe auf Baufeld A und B erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse.

⁴ Abstellräume für Velos und Mofas können in der Tiefgarage, sowie an den mit einem Velo-Piktogramm dargestellten Orten in der Umgebung gemäss Sondernutzungsplan QGP Perimeter vom 21.11.2023 erstellt werden. Diese dürfen bis zu einer Gesamthöhe von 250cm überdacht werden und maximal 15m² umfassen.

Art. 6

Werkleitungen

Die definitive Erschliessung der jeweiligen Gebäude wird mit der Eingabe des Baugesuchs definiert.

Art. 7

Umgebungs- gestaltung und Grünflächen

¹ Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen werden befestigt resp. asphaltiert und nach den Vorgaben der Gemeinde mit einer Anbindung an die Trögligasse erstellt.

² Umgebungsgestaltung:

Das Richtprojekt Umgebung ist für die ganze Umgebungsgestaltung wegleitend und im Bauprojekt zu übernehmen. Mit dem Baugesuch für die Neubauten ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung der einzelnen Bereiche aufzeigt.

³ Aussenparkplätze:

Die Aussenparkplätze dienen den Besuchern der Gewerbeflächen und Wohnungen. Diese Parkplätze werden mit sickerfähigem Belag erstellt. In der mit AP gekennzeichneten Fläche können unter Einhaltung der VSS-Normen Besucherparkplätze erstellt werden.

⁴ Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten und Bäume zu verwenden. Mit der Umgebungsgestaltung ist aufzuzeigen, wie die Siedlungsökologie und Biodiversität gefördert wird.

⁵ Entsorgung:

Die Abfall- und Grünabfallentsorgung hat auf dem QGP-Perimeter in den dafür vorgesehenen Flächen zu erfolgen. Es ist ausreichend Platz für Abfall- und Grünabfallcontainer vorzusehen. Die Abholung erfolgt gemäss Entsorgungsrouten ZAKU. Die entsprechenden Schleppkurven zur Sicherstellung der Rangierung des Fahrzeugs ist im Plan Situation Vorplatz Bonetti-Haus vom 29.09.2023 aufgezeigt. Die Schleppkurve wurde durch die Verkehrsplaner Tratus AG erstellt.

⁶ Fussgängerwege:

Die siedlungsinternen Fussgängerwege sind für den nicht motorisierten Verkehr (Velo) und nur in Notfällen (Blaulichtorganisationen, Anlieferung, Umzug) befahrbar. Sie werden mit sickerfähigen Belägen ausgebildet oder über die Schulter entwässert.

Art. 8

Energieziele

¹ Der Heizwärmebedarf der Neubauten entspricht im Maximum 90% des Grenzwertes des Heizwärmebedarfs $Q_{h,li}$ nach aktuell gültiger SIA Norm 380/1 im Neubau zum Zeitpunkt der jeweiligen Baueingabe.

² Die Energiegewinnung erfolgt zu 100% fossilfrei. Ein Anschluss ans Energienetz der Netzgesellschaft Andermatt AG wird angestrebt.

³ Auf allen Dächern dürfen PV-Anlagen installiert werden. Diese müssen jedoch flächenbündig (in die Dachfläche integriert) mit dem Eindeckungsmaterial sein.

Art. 9

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Bei den Abweichungen zu den ordentlichen Bauvorschriften handelt es sich um:

- a) Geschossigkeit in der Wohn- und Gewerbezone 3 - WG3
 - 4 anstatt 3 Vollgeschosse
- b) AZ-Bonus von 0.1
- c) Unterschreitung des Strassenabstands zur Gotthardstrasse (Parz. 80) für den Baubereich 1, Haus A auf 2.2 m gegenüber des Normabstandes von 4.0m.
- d) Unterschreitung des Strassenabstands zur Gotthardstrasse (Parz. 80) für den Baubereich 1, Haus D auf 3.2 m gegenüber des Normabstandes von 4.0m.
- e) Unterschreitung des Strassenabstands zur Gotthardstrasse (Parz. 80) für den Baubereich 6, unterirdische Bauten auf 2.2 m gegenüber des Normabstandes von 4.0m.
- f) Zusammenbaurecht zugunsten und zulasten der Parzellen 83 und 84 für den Baubereich 4 für eine gemeinsame Tiefgaragenschliessung mit dem Areal Aurora.

Art. 10

Gestaltungs- vorschriften

¹ Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

² Im Falle einer Erstellung in Etappen ist die Fassadengestaltung und Materialisierung gemäss erstem Baugesuch für die weiteren Gebäude verbindlich.

Art. 11

Inkrafttreten

Der Quartiergestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Genehmigungsvermerk

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom:

Hanspeter Bonetti
Bonetti AG



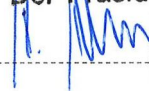
Dr. Franz Xaver Muheim
Bonetti AG

Öffentlich aufgelegt am: 01.12.2023

Vom Gemeinderat erlassen am: 31.01.2024

Für den Gemeinderat:

Namens des Gemeinderates Andermat
Der Präsident Der Schreiber



12. März 2024



Vom Regierungsrat genehmigt am:

Für den Regierungsrat:

