



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

7. Januar 2025

Nr. 2025-10 R-362-30 Quartiergestaltungsplan «Bitzi», Gemeinde Erstfeld; Genehmigung

Mit Publikation im Amtsblatt des Kantons Uri vom 13. September 2024 legte der Gemeinderat Erstfeld den Quartiergestaltungsplan (QGP) «Bitzi» während 30 Tagen öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage ist beim Gemeinderat Erstfeld keine Einsprache eingegangen.

Der Gemeinderat hat den QGP «Bitzi» am 28. Oktober 2024 erlassen. Am 31. Oktober 2024 ersuchte der Gemeinderat Erstfeld den Regierungsrat, den QGP «Bitzi» zu genehmigen.

Der Regierungsrat überwies das Geschäft zur Prüfung und Antragstellung der Justizdirektion. Das Amt für Raumentwicklung holte dafür bei den kantonalen Fachstellen die Mitberichte ein.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Gemäss Artikel 55 Absatz 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 40.1111) sind Quartiergestaltungspläne erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind. Dieser prüft, ob sie recht- und zweckmässig sind.
2. Nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) hat die kommunale Planungsbehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Der vom Gemeinderat Erstfeld dem Regierungsrat eingereichte Bericht der Rigert + Bisang Architekten AG vom 6. September 2024 genügt diesen Anforderungen.
3. Die Anforderungen an Quartiergestaltungspläne ergeben sich aus Artikel 52 PBG. Danach besteht der Quartiergestaltungsplan mindestens aus einem Plan und aus Sonderbauvorschriften (Art. 52 Abs. 4 PBG). Die grundeigentümerverbindlichen Dokumente des vorliegenden QGP «Bitzi» bilden der Sondernutzungsplan (Massstab 1:200) und die Sonderbauvorschriften vom 6. September 2024. Die weiteren Unterlagen dienen der Erläuterung. Der QGP «Bitzi» entspricht damit den Anforderungen an Quartiergestaltungspläne nach Artikel 52 Absatz 4 PBG.
4. Mit dem QGP «Bitzi» soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept entworfenen Wohnüberbauung geschaffen werden. Der QGP-

Perimeter befindet sich gemäss geltendem Nutzungsplan der Gemeinde Erstfeld in der Wohnzone 2 (W2) und wird durch eine Zone mit Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert. Dabei wird eine optimale Ausnützung der Liegenschaft angestrebt. Das geplante Projekt orientiert sich an den natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten des Orts. Die Setzung der Gebäude erfolgt mit einer leichten Krümmung entlang der Erschliessungsstrasse. Die Überbauung bildet damit einen harmonischen Abschluss zum Siedlungsgebiet. Das Projekt sieht insgesamt 32 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungstypen vor.

Zugunsten einer einfachen und zweckmässigen Erschliessung ist vorgesehen, die derzeit noch in zwei Richtungen befahrbare Erschliessungsstrasse nur noch in eine Richtung befahrbar zu machen. In diesem Zusammenhang wird auch die Sammelroute der Zentralen Organisation für Abfallbewirtschaftung im Kanton Uri (ZAKU) angepasst.

5. Das Gebiet «Bitzi» liegt oberhalb der «Kolonie» der Eisenbahnergenossenschaft Erstfeld (EBE). Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Erstfeld als von nationaler Bedeutung einstuft, liegt das Gebiet in der Umgebungszone XII «Unverbauter Hangbereich, von Bedeutung als Ortsbildhintergrund» mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit, kein Baugebiet) an der Grenze zum Gebiet 4 «Kolonie». Der QGP «Bitzi» wurde von der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHSK) erstmals in der Sitzung vom 28. November 2023 behandelt. Die NHSK stellte in ihrer Stellungnahme vom 4. Dezember 2023 fest, dass das Projekt in Bezug auf das national eingestufte Ortsbild den sich daraus ergebenden gesetzlichen und gestalterischen Anforderungen nicht genüge und zur grundsätzlichen Überarbeitung zurückzuweisen sei.

In der Folge fand am 16. Februar 2024 eine Besprechung mit mehreren Vertretern der Bauherrschaft, der Gemeinde und der NHSK in Erstfeld statt. Der QGP «Bitzi» wurde anschliessend überarbeitet. Laut Stellungnahme der NHSK vom 6. März 2024 stellt der nun vorliegende QGP «Bitzi» eine wesentliche Verbesserung dar und nimmt die Kritikpunkte der NHSK auf. Die Erwägungen der NHSK seien in die Überarbeitung miteingeflossen. Aus Sicht der Fachstelle Denkmalpflege kann dem QGP «Bitzi» daher in der vorliegenden Form grundsätzlich zugestimmt werden.

6. Grundsätzlich müssen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz erhöhten Anforderungen gerecht werden. So gilt gemäss Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) als Planungsgrundsatz, dass die Landschaft zu schonen ist und sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben. Auch ist bei Bauvorhaben Artikel 81 Absatz 1 PBG zu berücksichtigen, wonach Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass u. a. für das Landschafts- und Ortsbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

Weiter sind auch die Interessen der Biodiversität im Siedlungsraum zu beachten. Was die Siedlungsökologie betrifft, so finden sich in der Gesetzgebung spezifische Vorschriften. So sorgen gemäss Artikel 18b Absatz 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) die Kantone in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation.

Aus Sicht der Abteilung Natur und Landschaft kann dem QGP «Bitzi» grundsätzlich zugestimmt werden. Um aber die ökologische Qualität im Baubewilligungsverfahren sicherstellen zu können, ist ein detaillierter und verbindlicher Umgebungsplan auszuarbeiten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Umgebungsplan der Abteilung Natur und Landschaft vorzulegen und von ihr beurteilen zu lassen.

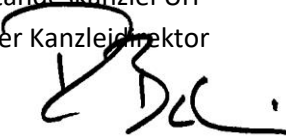
7. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen und sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG). Die Bevölkerung der Gemeinde Erstfeld wurde über Ziele und Ablauf informiert und es wurde ihr die Möglichkeit eingeräumt, in geeigneter Weise daran mitzuwirken.
8. Die auf der Grundlage der massgebenden Vorgaben und Bestimmungen durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass der QGP «Bitzi» in Erstfeld genehmigungsfähig ist. Er erweist sich als zweckmässig und sachgerecht. Die festgelegten Bestimmungen entsprechen dem übergeordneten Recht, namentlich der Raumplanungs-, Umweltschutz-, Naturschutz-, Heimatschutz- und Forstgesetzgebung.

und beschliesst:

1. Der QGP «Bitzi», Gemeinde Erstfeld, bestehend aus dem Situationsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften, wird genehmigt.
2. Mit dem Bauprojekt ist ein detaillierter Umgebungsplan auszuarbeiten und einzureichen. Der Umgebungsplan hat detailliert aufzuzeigen, wie bei der Gestaltung der Umgebung vorgegangen werden soll (Bodenaufbau, Ansaat, Gehölzarten und deren Standort, Stützmauern in der Umgebung usw.). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Umgebungsplan der Abteilung Natur und Landschaft zur Beurteilung vorzulegen.
3. Die Gesuchstellerin hat eine Gebühr von 3'000 Franken zu bezahlen. Die Justizdirektion wird beauftragt, diese der Gemeinde Erstfeld in Rechnung zu stellen.
4. Das Amt für Raumentwicklung beantragt auf den Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft bei der katasterverantwortlichen Stelle (Lisag AG) die Aufnahme des genehmigten Quartiergestaltungsplans in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Die Lisag AG ist elektronisch mit diesem Beschluss zu bedienen.

Mitteilung an Gemeinderat Erstfeld; Lisag AG (als PDF-Datei an oereb@lisag.ch); Amt für Umwelt; Amt für Forst und Jagd; Amt für Raumentwicklung; Direktionssekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleilektor



Beilagen

- Sonderbauvorschriften (Beilage 1)
- Sondernutzungsplan (Beilage 2)

Erlassen am:

Für den Gemeinderat:

Genehmigt am:

Für den Regierungsrat:

Eigentümer/ Bauherr Liegenschaft 1690:

Erni Investment AG
Herr Hans Erni
Erlenrain 1
8832 Wollerau



Projektverfasser:

Rigert + Bisang AG
Patrik Bisang dipl. Arch. ETH, SIA, BSA
Sälistrasse 23a
6005 Luzern

RIGERT + BISANG
ARCHITEKTEN AG


SÄLISTRASSE 23A
CH-6005 LUZERN
TEL. 041/249 99 33

Überbauung Bitzi, 6472 Erstfeld, Altdorf

23-866 ERB

Quartiergestaltungsplan "Bitzi"

Überbauung "Bitzi" Parz.-Nr. 1690, 6472 Erstfeld

Sonderbauvorschriften

Dat: 06.09.2024

RIGERT + BISANG
ARCHITEKTEN AG


SÄLISTRASSE 23A
CH - 6005 LUZERN
TEL. 041 / 249 99 33

Sonderbauvorschriften «Bitzi»

Überbauung Bitzi, Erstfeld

1. Begriff, Gestaltungsbereich und vorbehaltenes Recht

Begriff

Quartiergestaltungspläne sind Sondernutzungspläne und regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde. Sie ergänzen oder verfeinern die nutzungsplanerische Grundordnung. Zusätzlich zum Quartierplan, der die Erschliessung eines genau bezeichneten Gemeindeteils festlegt, bezweckt der Quartiergestaltungsplan eine besonders gute Gesamtüberbauung, namentlich in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht. Quartiergestaltungspläne können von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, sofern sie dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Sie sind grundeigentümerverbindlich.

Gestaltungsbereich

Die Parzelle 1690, mit 4'324m², bildet den Gestaltungsbereich des vorliegenden Projektes. Inklusive 15% Bonus QGP (gem. BZO Art. 42 Abs. 3 Lit a) und 15% Bonus Minergie/ SIA Energieeffizienzpfad (gem. BZO Art. 64 Abs. 2) steht dem Projekt eine aGF von 2'529.5m² zur Verfügung.

Gegenüber der Regelbauweise kann 1 Mehrgeschoss realisiert werden (gem. BZO Art. 42 Abs. 3 Lit b).

Eine ausführliche Berechnung der aGF findet sich auf folgenden Plänen:

- Situationsplan des Vorprojekts (s. Plan 31-001)
- Quartiergestaltungsplan (s. Plan 31-050)

Verbindliche Bestandteile des Sondernutzungsplans

Der Quartiergestaltungsplan 1:200, Grundbucheinträge und Vereinbarungen sowie das Dokument der Sonderbauvorschriften sind rechtsverbindliche Bestandteile des Sondernutzungsplans.

Hinweisende Bestandteile des Sondernutzungsplans

Der Sondernutzungsplan wird durch je ein Modell im Massstab 1:500 und 1:1000 wie auch einen Planungsbericht ergänzt. Im Weiteren sind die Richtprojektpläne Umgebung und die Vorprojektpläne 1:100 hinweisende Bestandteile des Quartiergestaltungsplanes.

Zusätzliche Informationen geben die Quer- und Längsschnitte 1:500 (s. Plan 31-051), der Plan aGF «Bitzi» (s. Plan 31-055), wie auch der Plan «Nachweis überdachte Flächen Attika» (s. Plan 30-910).

Vorbehaltenes Recht

Die Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde bleiben vorbehalten.

2. Sondernutzungsplan

Baubereiche

Der Planungssperimeter bildet die Parzelle 1690. Darauf entstehen zwei Bauten mit jeweils 16 Wohnungen (2.5 Zi., 3.5 Zi., 4.5 Zi.) je Einheit. Die Bereiche der Hochbauten (Wohnbauten) inklusive deren Balkone werden als Baubereich im QGP markiert und sind planungsverbindlich.

In den Unterterrainbauten (gem. BZO Anhang 2.4) werden die Parkierung von PKW's wie auch Fahrrädern und technische Nebenräume organisiert. Auf dem Level der Einstellhallen befinden sich zur Kolonie-Strasse hin die Einfahrten zu den Einstellhalle, wie auch die Hauptzugänge zu den Wohnungen. Verkehrswege für Fussgänger und Fahrzeuge werden getrennt geführt. Auch die Bereiche der Unterterrainbauten werden im QGP als Baubereiche ausgewiesen und sind planungsverbindlich.

Entlang der Strasse zwischen dem Zugang von Haus A und B werden die Besucherparkplätze erstellt.

Im Untergeschoss, den Wohnungen seitlich angegliedert werden Kellerräume angeordnet.

Allfällig notwendige Zivilschutzräume können auch ausserhalb der definierten Baubereiche liegen.

Nichtbaubereiche

Notwendige Fluchtwege befinden jeweils auf der Rückseite der Häuser (Nordost Fassade).

Die nicht in den Baubereichen liegenden Flächen der Parzelle 1690 werden nicht bebaut. Auf den zuletzt genannten Flächen dürfen lediglich Spielplätze oder allgemeine Grünflächen realisiert werden.

Als Referenz für Bau- und Nichtbaubereiche dient das Vorprojekt der Rigert+Bisang Architekten AG. Das Vorprojekt versteht sich als Richtprojekt und dient als Grundlage für die weitere Planung.

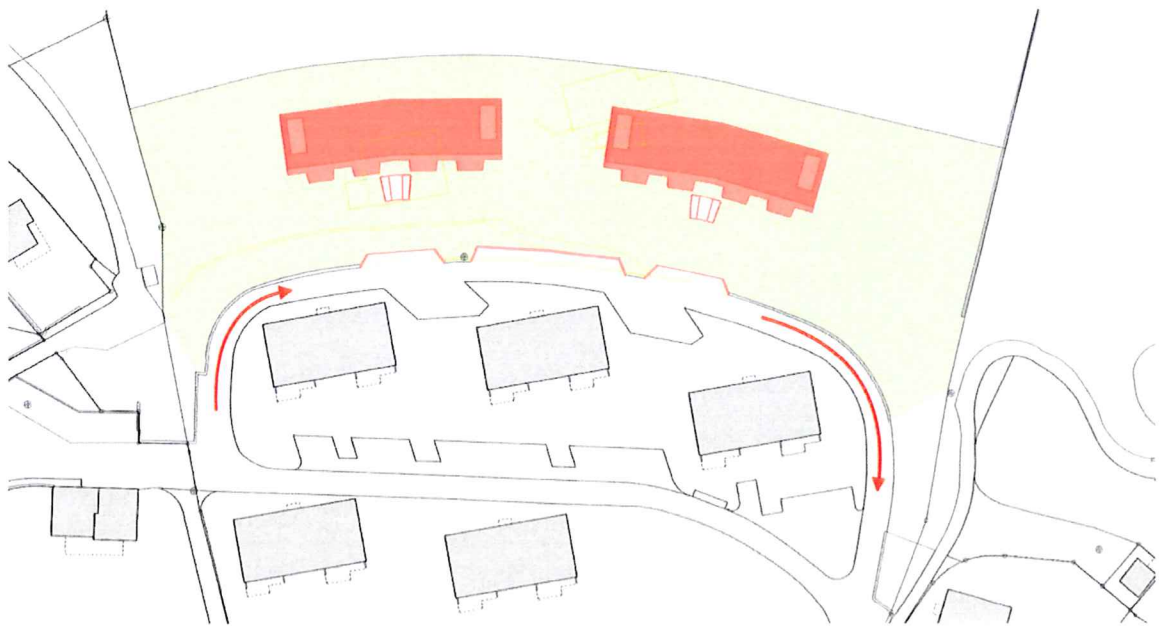
3. Weitere Planungsinstrumente

Quartiergestaltungspläne richten sich nach den Bestimmungen aus Art. 46 ff. PBG.

4. Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften

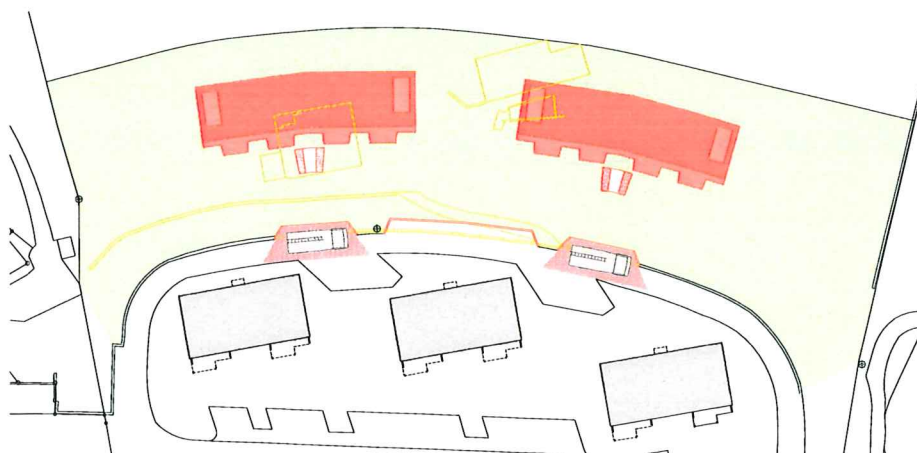
Bestimmungen zur Erschliessung und Entsorgung

Um in Zukunft mögliche Verkehrsbehinderungen ausschliessen zu können, darf die an das bebaute Grundstück angrenzende Strasse nur noch in einer Richtung befahrbar sein.



Die Container (800L Normcontainer) sind so nahe wie möglich an der Strasse zu platzieren.

Als Stellfläche für die Feuerwehr dient die Strasse vor den Bauten sowie deren Zufahrten in die Einstellhallen.



Bestimmungen zur Bebauung, architektonische Gestaltung, Energie

Die Situierung der Wohnbauten entwickelt sich aus der Analyse des Quartiers. Die gestalterische Umsetzung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der Kolonie. Eine detaillierte Erläuterung findet sich im Planungsbericht.

Das Projekt muss die Anforderungen der BZO Erstfeld Art. 64 Abs. 2 (Minergie oder SIA Energieeffizienzpfad) erfüllen. In den weiteren Planungsschritten muss aufgezeigt werden, wie das Projekt diese Anforderungen zu erfüllen vermag.

Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung muss den Anforderungen der BZO Erstfeld und den kantonalen Vorschriften entsprechen. Im Rahmen der Baueingabe wird ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht, Grundlage bildet das eingereichte Richtprojekt Umgebung.

5. Ausnahmen

Definition zur Abweichung von den ordentlichen Bauvorschriften mit Begründung

Um dem aktuellen Planungsstand die nötige Sicherheit für die weiteren Entwicklungen (z.B. Konstruktion) zu geben, darf der Baubereich maximal 20cm überschritten werden. Abweichungen bei ausgewiesenen Höhenkoten dürfen maximal 50cm betragen. Die gesetzlich vorgegebenen Gebäudehöhen dürfen dabei nicht überschritten werden.

6. Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 686

Gemäss Kaufvertrag zwischen der Erbgemeinschaft Lusser-Baumann Karl Franz (Verkäuferchaft) und der ERNI Investment AG (Käuferchaft) verpflichtet sich die Käuferchaft, für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes 686 und insbesondere für das Erreichen dieses Grundstückes mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ein Fuss- und Fahrwegrecht einzuräumen.

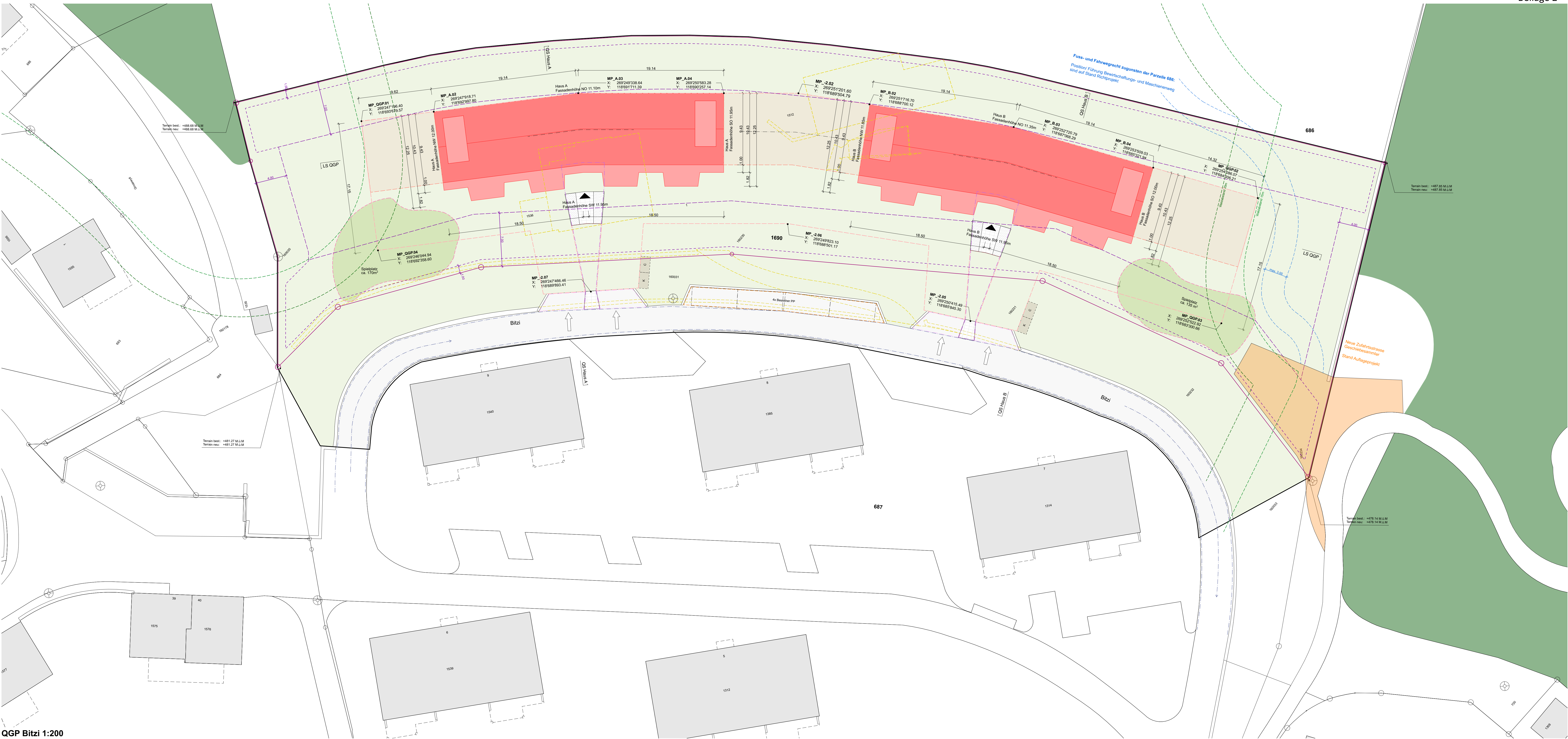
Gemäss Beilage 4 («Merkblatt Wegebau: technische Grenzwerte», Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern) des dem im Rahmen der Mitwirkung eingereichten Schreibens von Alois Lusser bedürfen Bewirtschaftungs- und Maschinenwege einer Wegbreite von 2.4m bis 3.0m, sowie einem maximalen Gefälle von 18%.

Der genaue Aufbau des Zufahrtweges wird in einer späteren Planungsphase definiert.

7. Schlussbestimmungen

Die verfassten Sonderbauvorschriften sind verbindlich nach:

- Erlass durch den Gemeinderat gemäss Art. 54 Abs. 1 PBG
- Genehmigung durch den Regierungsrat gemäss Art. 55 Abs. 4 PBG
- Anmerkung des Quartiergestaltungsplans durch den Gemeinderat



QGP Bitzi 1:200

Erlassen am: _____

Für den Gemeinderat: _____

Genehmigt am: _____

Für den Regierungsrat: _____

Eigentümer/ Bauherr Liegenschaft 1690:
Erni Investment AG
Herr Hans Erni
Erlenrain 1
8832 Wollerau

Projektverfasser:
Rigert + Bisang AG
Patrik Bisang, dipl. Arch. ETH, SIA, BSA
Sälistrasse 23a
6005 Luzern

Legende Quartiergestaltungsplan

Orientierender Inhalt

- Wald
- Grünbereich
- Interne Verkehrsanlagen/ Anbindung Verkehr
- Hauszugang
- Grundstückzufahrt
- Baubereich Erschliessung MIV
- Baubereich Erschliessung LV
- Baubereich Parkierung oberirdisch, überlagernd
- Knotensichtweite
- Spielplatz
- Containersammelstelle / Kompostsammelstelle
- Abbruch

Verbindlicher Inhalt

- Waldabstand 20m
- Waldabstand 15m
- Perimeter Quartiergestaltungsplan
- Grenze Grundstück 1690
- Grenzabstand oberirdische Bauten (3 Vollgeschosse + Attika)
- Grenzabstand unterirdische Bauten (Einstieghalle)
- Baubereich unterirdische Bauten, zulässige Masse gem Ziffer 2.4 BZO Erstfeld
- Baubereich Unterniveaubauten, zulässig Masse gem. Ziffer 2.5 BZO Erstfeld
- Baubereich Wohnen, 3 Vollgeschosse + Attika
- Notfahrwege für Blaulichtorganisationen und Zugelfahrzeuge
- Bewegungs- und Stellflächen Feuerwehr
- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle 686

Berechnung aGF

Grundstückfläche Parzelle 1690:	4'324m ²
Ausnützungsziffer:	0.45
resultierende aGF:	1945.8m ²
inkl. 15% Bonus QGP: (BZO Art. 42 Abs. 3 Lit a)	2'237.7m ²
inkl. 15% Bonus Minergie/ SIA Energieeffizienzpfad: (BZO Art. 64 Abs. 2)	2'529.5m ²
Spielplatzfläche 12% der aGF	303.5m ²

Abstellflächen

Haus A		Haus B		Total
PP Bewohner	24	PP Bewohner	24	48
PP Besucher	2	PP Besucher	2	4
PP Fahrrad	32	PP Fahrrad	32	64



Erstfeld 1:5000