

Erlassen am:

18. Okt. 2024

Für den Gemeinderat:



L. Amuhl

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigt am:

07. Jan. 2025

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

RIGERT + BISANG  
ARCHITEKTEN AG

Quartiergestaltungsplan "Bitzi"

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

Sonderbauvorschriften

Dat: 06.09.2024

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 4'324m<sup>2</sup>, 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 2'529.5m<sup>2</sup> 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.

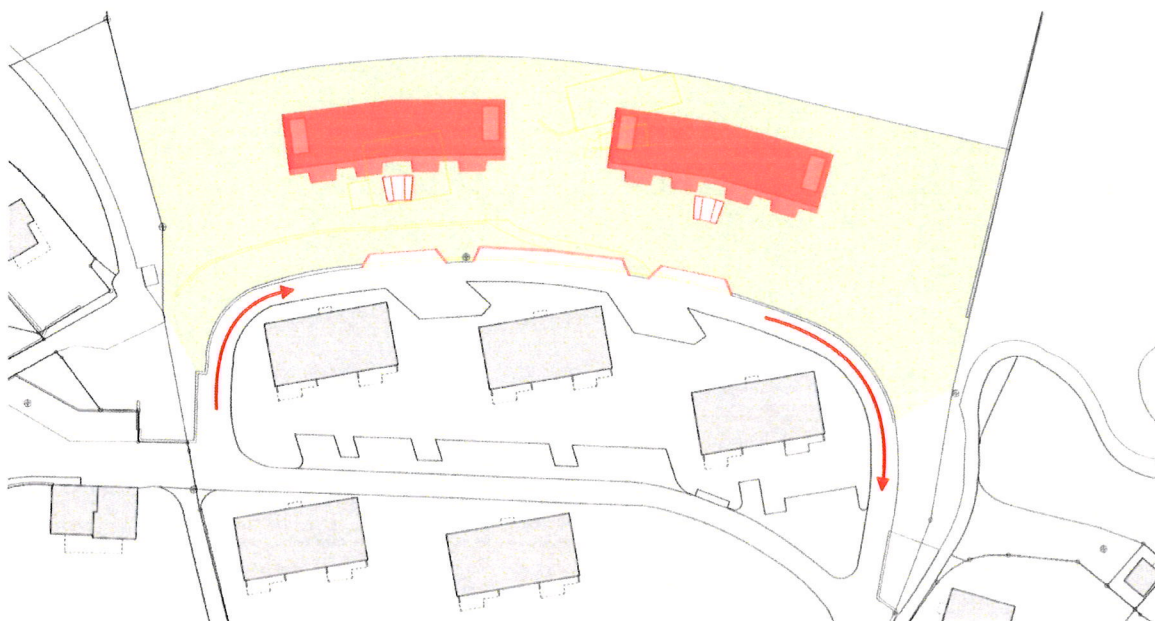
## **3. Weitere Planungsinstrumente**

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