



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

17. Juni 1996

Nr. 442 R-362-30 Quartiergestaltungsplan Rosenau, Flüelen; Genehmigung

Am 11. August 1994 hat der Einwohnergemeinderat Flüelen den Quartiergestaltungsplan (QGP) Rosenau der Volkswirtschaftsdirektion zur Voreinfrage unterbreitet. Aufgrund der Schriftenwechsel zwischen der Volkswirtschaftsdirektion und den Gemeindebehörden von Flüelen vom 2. September 1994, 28. April 1995, 23. August 1995 und 20. September 1995 sowie einer Aussprache zwischen Gemeindebehörde, Bauherrschaft und Volkswirtschaftsdirektion am 19. Mai 1995 und einer weiteren Aussprache am 25. Oktober 1995 konnte der QGP bereinigt werden.

Der Einwohnergemeinderat Flüelen hat am 22. Dezember 1995 den von ihm am 14. Dezember 1995 erlassenen QGP 'Rosenau' gestützt auf das Raumplanungsgesetz (RPG) und in Beachtung des Kantonalen Baugesetzes (BauG) und des RRB vom 12. Dezember 1989 dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Wie im Beschluss und Rundschreiben des Regierungsrates vom 12. Dezember 1989 an die Planungs- und Baubehörden der Urner Gemeinden dargelegt, bedürfen QGP der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei ist Artikel 29 Absatz 2 BauG sinngemäss anzuwenden. Die Anforderungen an einen QGP sind in Artikel 31 ff. BauG formuliert.
2. Der dem Erlass vorangestellte Bericht des Gemeinderates Flüelen vom 14. Dezember 1995 erfüllt die in Artikel 26 der Raumplanungsverordnung (RPV) genannten Anforderungen. Bei insgesamt drei Aussprachen wurde der Bericht durch die Gemeindebehörden in den Bereichen Erschliessung, Lärmschutz und architektonische Gestaltung weiter ausgeführt.

3. Bestandteile des QGP sind der Situationsplan im Massstab 1:500, das Reglement vom 30. Juni 1995, der Plan über die interne Groberschliessung im Massstab 1:500 und der Bericht der Gemeinderates vom 14. Dezember 1995.
4. Die vom BauG und Artikel 13 der Zonenordnung Flüelen gestellten Anforderungen an eine von der Regelbauweise abweichende Nutzung ist mit den vorgelegten Plänen und Reglementen erfüllt.
5. Aufgrund des geltenden Zonenplanes der Gemeinde Flüelen aus dem Jahr 1969 sind die vom QGP erfassten Grundstücke der Wohnzone W 2-3 nicht einer Quartierplanpflicht unterstellt. Nach Artikel 31b Absatz 2 BauG kann die Mehrheit der Grundeigentümer den Erlass eines Quartierplanes aber verlangen, wie dies mit dem vorliegenden QGP geschehen ist.

Artikel 13 der Zonenordnung Flüelen sieht zudem vor, dass insbesondere bei Quartierüberbauungen eine Erhöhung der festgelegten maximalen Geschosshöhen bewilligt werden kann, "sofern dadurch offensichtlich eine ortsplanerisch bessere Lösung verwirklicht wird". Gemäss revidiertem, aber noch nicht rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Flüelen soll das betroffene Gebiet an der Seestrasse zukünftig der QGP-Pflicht unterstellt werden.

6. Der Perimeter des QGP Rosenau umschliesst ein landschaftlich exponiertes Gebiet zwischen der Seestrasse und dem Ufer des Vierwaldstättersees. Es grenzt an den Weg der Schweiz, liegt am Rand des BLN-Gebietes 'Vierwaldstättersee' und im Perimeter des zukünftigen kantonalen Schutzgebietes 'Urnersee' gemäss Massnahmenplan für den Urnersee und seine Uferbereiche. Nördlich schliesst der QGP 'Unterer Winkel', erlassen am 14. März 1983 und am 18. Mai 1983, an. Zudem wird mit der Überbauung Rosenau die letzte grössere Baulücke am Flüeler Ufer des Urnersees geschlossen.

Es ist deshalb zu begrüßen, dass die Bauherrschaft auf eine gut eingepasste sorgfältige Bebauung besonderen Wert legt und einen Architekturwettbewerb durchgeführt hat. Aus vier Projekten hat die Jury das zur Genehmigung eingereichte Projekt ausgewählt. Trotz einer hohen Ausnützung (0.62) kann dem Vorhaben attestiert werden, dass es eine gute horizontale und vertikale Gliederung der Uferlandschaft erreicht. Zwar wird die dichte Abfolge grosser Kubaturen der Überbauung einen eher städtischen Charakter verleihen; durch Dachbegrünung, Fassadengestaltung und gestaffelte Bauweise soll dieser Effekt aber gemildert werden, so dass die 'Rosenau' vom See her durch den Wechsel zwischen 2- und dreigeschossigen Baukörpern im wesentlichen als Einzelüberbauung in Erscheinung

treten wird und auf die topographischen Verhältnisse eine gestalterisch gute Antwort gibt.

Mit den ersten Bauten sind die gestalterischen Anforderungen von Artikel 10 (Dachformen) und 13 (Farb- und Materialgebung) der Sonderbauvorschriften zu präzisieren und die Auflagen gemäss Artikel 11 (Bedachungsmaterial) und 12 (Fassadengestaltung) jeweils für die einzelnen Baugruppen festzulegen. Der Umgebungsgestaltung kommt angesichts der exponierten Lage der Überbauung eine grosse Bedeutung zu. Die im Situationsplan ange-deutete Grüngestaltung ist deshalb zu präzisieren und der Abt. Natur- und Heimatschutz zur Beurteilung zuzustellen.

Nicht mehr enthalten und deshalb nicht Gegenstand der Genehmigung ist im Vergleich zum ursprünglichen Projekt vom 11. August 1994 der Bootshafen mit rund 30 Bootsplätzen. Die Bauherrschaft beabsichtigt, unter Umständen zu einem späteren Zeitpunkt ein entsprechendes Baugesuch einreichen. Es muss deshalb darauf hingewiesen werden, dass ein solches Vorhaben zonenplanerisch zu erfassen wäre und mit den Richtlinien für die Nutzung des Vierwaldstättersees vereinbar sein müsste. Zudem wäre eine zweckmässige Erschliessung des Bootshafens zu gewährleisten. Es bestehen aber bereits heute erhebliche Zweifel, dass diese Vorgaben erfüllt werden könnten.

7. Die Groberschliessung der 'Rosenau' muss dem Verkehrsaufkommen von rund 40 Wohneinheiten genügen. Die ausserhalb des QGP-Perimeters liegende Seestrasse als verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse, im QGP als öffentlicher Bereich bezeichnet, ist dazu nur bedingt geeignet, soll aber mangels Alternativen so ausgebaut werden, dass Ausweichstellen und Verbreiterungen ein Nebeneinander von Erholungssuchenden und Verkehrsteilnehmer ermöglichen. Zudem wird die Zu- und Wegfahrt mit motorisierten Fahrzeugen zum Quartier 'Rosenau' gemäss Projekt 'Ausbau-Variante Seestrasse-Nord vom 2. und 16.2.1994' nur via nördlichen Anschluss an die Axenstrasse zugelassen. Es ist sicherzustellen, dass die darin vorgeschlagenen oder vergleichbare Erschliessungsmassnahmen zusammen mit dem QGP umgesetzt werden. Den Kredit zur Realisierung des genannten Projekts hat die Gemeindeversammlung Flüelen am 9. März 1996 gutgeheissen.
8. Die öffentliche Begehbarkeit der Seeufer ist raumplanerischer Grundsatz und in Artikel 3 RPG verankert. Mit dem QGP 'Rosenau' ist die öffentliche Begehbarkeit mit den entsprechenden Wegrechten deshalb sicherzustellen. Im Rahmen des Massnahmenplanes für den Urnersee und seine Uferbereiche, der im Moment von einer Kommission im Auftrag des Regierungsrates erarbeitet wird, ist der konkrete Verlauf des Seeuferweges in Abstimmung mit den Betroffenen zu regeln.

Der QGP 'Rosenau' darf aber kein Präjudiz schaffen, das die Planung und Erstellung eines künftigen Wegs entlang des Urnersees erschweren oder verhindern könnte. Es ist deshalb im Seeuferabstandsbereich von 6 m ein Mehrwertrevers anzumerken, wie dies auch für den QGP Unterer Winkel festgelegt worden ist. Zudem darf die Begehbarkeit des Seeufers durch bauliche Massnahmen oder Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Unter diesen Voraussetzungen und Vorbehalten kann die Volkswirtschaftsdirektion als zuständige Behörde der Unterschreitung des Seeuferabstandes im Bereich der Parzellen 332 und 333 zustimmen.

9. Die Auflagen des Lärmschutznachweises vom 14. Juli 1995 sind im Baubewilligungsverfahren zu erfüllen. Als Anforderungen für den Lärmschutznachweis gelten die Empfindlichkeitsstufe II und der Immissionsgrenzwert.

und beschliesst:

1. Der vom Einwohnergemeinderat Flüelen am 14. Dezember 1995 erlassene Quartiergestaltungsplan 'Rosenau' wird gestützt auf Artikel 29 BauG genehmigt.
2. Die Auflagen und Vorbehalte gemäss Ziffer 6 (Gestaltungsvorschriften, Grünplanung), 7 (Erschliessung) und 8 (Begehbarkeit des Seeufers) der Erwägungen gelten als Bestandteile dieses Genehmigungsbeschlusses.
3. Der Mehrwertrevers gemäss Ziffer 8 der Erwägungen ist durch die Gemeinde im Grundbuch als Bestandteil des QGP 'Rosenau' anzumerken.
4. Der QGP mit den genannten Genehmigungsvoraussetzungen und -vorbehalten ist Grundlage für die Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion zur Unterschreitung des Seeuferabstandes gemäss Artikel 30d BauG.
5. Der Einwohnergemeinderat Flüelen wird beauftragt, den bereinigten QGP in dreifacher Ausführung der Abteilung Raumplanung zur Verifikation und zuhanden der Genehmigungsvermerke vorzulegen.
6. Gegen diesen Beschluss kann im Rahmen der Artikel 45 ff. und 54 ff. der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (RB 2.2345) innert 20 Tagen beim Obergericht Uri Verwaltungsgerichtsbeschwerden erhoben werden.

Mitteilung an den Einwohnergemeinderat Flüelen (mit je einem Exemplar der genehmigten Dokumente: Situationsplan 1:500, Reglement); Abteilung Raumplanung (mit den genehmigten Dokumenten); Amt für Umweltschutz; Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion und Volkswirtschaftsdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrates

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor-Stellvertreter

A. Z. amenzind