



EINWOHNERGEMEINDE FLÜELEN

Gemeinderat

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
18. Mai 1983

113/ Ueberbauung unterer Winkel; Genehmigung Quartiergestaltungsplan (Nachtrag MF 1, 2, 3 und 4) und Einspracheerledigung

Mit Planeingabe vom 12. April 1983 bzw. 28. April 1983 ersucht Architekt [REDACTED] um Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes unterer Winkel auch für die Mehrfamilienhäuser Nr. 1 bis 4. Gleichzeitig wurden auch geänderte Pläne (Vergrösserung des feuerpolizeilichen Abstandes) für die Mehrfamilienhäuser Nr. 5 und 6 eingereicht.

Erwägungen

1. Am 24. März 1983 hat der Gemeinderat auf Ersuchen der einfachen Gesellschaft unterer Winkel und gestützt auf das durchgeführte Planauflageverfahren den Quartiergestaltungsplan unterer Winkel genehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung wurden die projektierten Mehrfamilienhäuser Nr. 1, 2, 3 und 4 bezüglich Gebäudehöhe, Gestaltung und feuerpolizeilichem Abstand zur Liegenschaft Fährdrich. Mit diesem Beschluss wurde auch die Behandlung der Einsprache des Nachbargrundstückeigentümers [REDACTED] vom 19. August 1982 aufgeschoben, da sich diese Einsprache ausdrücklich gegen die erwähnten Mehrfamilienhäuser richtet, die nun Gegenstand des nachträglichen Genehmigungsverfahrens sind.
2. Die Prüfung der geänderten Planunterlagen für die Mehrfamilienhäuser Nr. 1 bis und mit 6 ergibt:
 - Haus Nr. 1: Firsthöhenabsenkung um 0,5 m und Grundrissbereinigung innerhalb der einzelnen Wohnungen mit geringfügiger Aenderung der Ausnutzungsziffer jedoch ohne Veränderung der Aussenmasse.
 - Haus Nr. 2 und 3: Grundrissbereinigung innerhalb der einzelnen Wohnungen, ebenfalls ohne Veränderung der Aussenmasse.
 - Haus Nr. 4: Senkung der Firsthöhe um 1,5 m; Grundrissänderung im Dachgeschoss mit geringfügiger Aenderung der Ausnutzungsziffer und Vergrösserung des feuerpolizeilichen Abstandes zum Objekt Fährdrich auf 8 m.
 - Haus Nr. 5 und 6: Vergrösserung des feuerpolizeilichen Abstandes zur Liegenschaft [REDACTED] auf die gesetzlichen 6 m und Grundrissänderungen innerhalb der einzelnen Wohnungen (siehe Beschrieb Haus Nr. 1).
 - Im übrigen berühren die Planänderungen den am 24. März 1983 genehmigten Quartiergestaltungsplan nicht.

3. Fürsprech [REDACTED] hat mit Schreiben vom 4. Mai 1983 beim Gemeinderat die am 19. August 1982 im Auftrag von [REDACTED] eingereichte Einsprache gegen den Quartiergestaltungsplan unterer Winkel zurückgezogen. Damit erübrigt sich eine Einsprachebehandlung gemäss Ziffer 5 des Quartiergestaltungs-Genehmigungsbeschlusses vom 24.3.1983.
4. Die beim Landgericht Uri eingereichte Baueinsprache und der verfügte Statusquo ist vom Landgerichtspräsidium am 5. Mai 1983 (Zustelldatum 11.5.1983) durch Rückzug erledigt am Gerichtsprotokoll abgeschrieben worden.
5. Schliesslich hat Architekt [REDACTED] am 11. Mai 1983 auch eine aufgrund der Planänderungen revidierte Ausnutzungsziffer-Berechnung eingereicht. Daraus ergibt sich, dass für einzelne Dachgeschosswohnungen die Ausnutzungsziffer von 75 % zum Teil stark überschritten wird, dass aber über alle sechs Mehrfamilienhäuser gerechnet, die Ausnutzungsziffer im Rahmen der zulässigen 75 % liegt. Es stellt sich die Frage, ob die Ausnutzung von 75 % über den ganzen Quartiergestaltungsplan gerechnet wird, oder für das einzelne Bauobjekt. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass diese Ausnutzung grundsätzlich für die einzelnen Bauobjekte gilt. Bei Quartiergestaltungsplänen kann aber die Baukommission entsprechend Ziffer 6 des Genehmigungsbeschlusses vom 24.3.1983 in Ausnahmefällen davon abweichen, wenn die Mehrausnutzung für die Nachbarn keine Beeinträchtigung bedeutet und die 75 % über die ganze Ueberbauung nicht überschritten sind.

Beschluss

1. Als Ergänzung des Quartiergestaltungs-Genehmigungsbeschlusses für das Quartier unterer Winkel vom 24. März 1983 genehmigt der Gemeinderat den Quartiergestaltungsplan unterer Winkel auch bezüglich der Mehrfamilienhäuser Nr. 1, 2, 3 und 4 mit nachfolgenden speziellen Bedingungen und Auflagen:

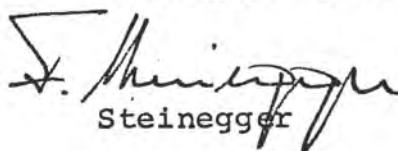
- 1.1 Die folgenden Baupläne und übrigen Unterlagen sind Bestandteil dieses Ergänzungsbeschlusses:

- Katasterplan 23.16A, 8.4.83
- Fassaden Haus 1-3 Plan 23.7A, 8.4.83
- Fassaden Haus 4 Plan 23.12A, 27.4.83
- Schnitte Haus 1-3 Plan 23.6A, 29.3.83
- Schnitt Haus 4 Plan 23.11A, 26.4.83
- Untergeschoss Plan 23.2A, 31.3.83
- Erdgeschoss Plan 23.3A, 30.3.83
- Obergeschoss Plan 23.4A, 30.3.83
- Dachgeschoss Plan 23.5A, 26.4.83
- AZ-Berechnung vom 11.5.83
- ergänzende Baubeschriebe 8.4./28.4.83

Im übrigen sind die im Genehmigungsbeschluss vom 24.3.83 unter Ziffer 2 aufgeführten Baupläne und Unterlagen Bestandteil dieses Beschlusses, soweit sie im Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern stehen. (Erschliessungsstrasse, Wasserversorgung, Kanalisation, Baubeschrieb etc.).

- 84
- 1.2 Die Ausnützungsziffer der Dachgeschosswohnungen darf über alle sechs Mehrfamilienhäuser gerechnet 75 % der Vollgeschosses nicht übersteigen.
 - 1.3 Die übrigen speziellen Bedingungen und Auflagen für die vorerwähnten Mehrfamilienhäuser richten sich nach den Ziffern 3, 4 des Genehmigungsbeschlusses vom 24. März 1983.
 2. Die geplante Vergrößerung des feuerpolizeilichen Abstandes für die Mehrfamilienhäuser Nr. 5 und 6 zum Grundstück des [REDACTED] wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Genehmigung wird ins ordentliche Baubewilligungsverfahren verwiesen.
 3. Die Einsprache des [REDACTED] vom 19.8.1982 gegen den Quartiergestaltungsplan wird als durch Rückzug erledigt am Protokoll abgeschrieben.
 4. Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.
 5. Mitteilung dieses Beschlusses an:
 - [REDACTED], Architekturbüro, 6460 Altdorf für sich und zuhanden der einfachen Gesellschaft unterer Winkel.
 - Fürsprech [REDACTED], Bahnhofstrasse, 6460 Altdorf für sich und zuhanden [REDACTED]
 - Volkswirtschaftsdirektion Uri, 6460 Altdorf
 - Kommission für Natur- und Heimatschutz und Denkmalpflege Uri, 6460 Altdorf
 - Baudirektion Uri, 6460 Altdorf
 - Baukommission, 6454 Flüelen

EINWOHNERGEMEINDERAT FLÜELEN
Präsident Gemeindeschreiber

 
Steinegger Arnold

Zustellung 20. MAI 1983



EINWOHNERGEMEINDE FLÜELEN

Gemeinderat

Grundbuchamt Uri

Eingetragen Tagbuch NO 483/83

Beleg NO

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

24. März 1983

22. Juni 1983

63/ Ueberbauung unterer Winkel; Genehmigung Quartiergestaltungsplan

Gestützt auf die eingereichten Planunterlagen und den Ueberbauungsbericht ersucht die einfache Gesellschaft "Unterer Winkel", vertreten durch Architekt [REDACTED], 6460 Altdorf um Genehmigung der Ueberbauung unterer Winkel mit drei Einfamilien- und sechs Mehrfamilienhäuser. Nach verschiedenen Planbereinigungen hat der Gemeinderat am 15.7.1982 gestützt auf die Bestimmungen im kantonalen Baugesetz ab 22.7.1982 während 30 Tagen das öffentliche Planauflageverfahren durchgeführt.

Innerhalb der Planauflagefrist hat [REDACTED], Eigentümer der Parzelle Nr. 223, unterer Winkel, vertreten durch Fürsprecher [REDACTED] Einsprache erhoben.

Der Gemeinderat in Erwägung:

1. Das Genehmigungsverfahren für den Quartiergestaltungsplan richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes des Kantons Uri (Art. 31 ff in Verbindung mit Art. 28). Der Ueberbauungsbericht und die Planunterlagen erfüllen grundsätzlich die in Art. 31 aufgeführten Anforderungen. Ebenso sind die anwendbaren Bestimmungen der Gemeinde-Zonenordnung vom 1.6.1969 erfüllt.
2. Das Projekt sieht Bauten in der Seeuferzone gemäss Art. 29 c) Baugesetz vor, was gemäss Art. 30 d) Baugesetz nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Direktion erfolgen kann. Die Gewerbedirektion Uri hat mit Schreiben vom 27. Mai 1982 aus laumplanerischer Sicht eine zustimmende Stellungnahme abgegeben. Ebenso liegt der Zustimmungsentscheid der Baudirektion Uri vom 30. September 1982 vor.
3. Die Kommission für Natur- Heimatschutz und Denkmalpflege des Kantons Uri hat mit Stellungnahmen vom 29.4.1982 und 23.11.1982 ebenfalls eine zustimmende Stellungnahme zur geplanten Ueberbauung des unteren Winkels abgegeben.
4. Die Beurteilung des vorliegenden Quartiergestaltungsplanes ist damit bezüglich Seeabstand, Natur- und Heimatschutz durch Stellungnahmen, Vorentscheide und Bewilligungen kantonalen Stellen stark präjudiziert.

5. Die zur Sicherung der Zufahrtsstrasse erforderlichen Massnahmen (Wegrechtsverlegung, Landerwerb) konnten in der Zwischenzeit mittels separaten Verfahren abgeschlossen werden. Für die Wegrechtsverlegung liegt der Entscheid des Gemeinderates vor, während der für die Zufahrtsstrasse notwendige Landerwerb durch Grundbucheintrag nachgewiesen ist. Mit der Genehmigung der Zonenordnung am 1. Juni 1969 hat der Stimmbürger der Gemeinde Flüelen das vorliegend zur Diskussion stehende Gebiet der Zone W2-3 zugewiesen. Der generelle Verkehrsplan vom 29. November 1963 und das generelle Strassenausbauprojekt vom 19. Mai 1968 sieht bei der Seestrasse keine grösseren Ausbaumassnahmen vor. Die Erschliessung aus Richtung Norden über die Seestrasse muss deshalb als genügend angesehen werden. Immerhin ist durch geeignete Bewilligungsauflagen und allenfalls bauliche Massnahmen zu verhindern, dass die Seestrasse aus der Quartierstrasse heraus gegen Süden befahren wird.
6. In der Einsprache vom 19. August 1982 verlangt der Einsprecher, dass für die Ueberbauung ein Modell vorgelegt wird und das bereits im Quartiergestaltungsplan-Verfahren Profile erstellt werden und das auch der Quartiergestaltungsplan die Einhaltung der geltenden Bauvorschriften erfüllen muss. Ueberdies sei der feuerpolizeiliche Abstand zur Liegenschaft Fährndrich nicht eingehalten.
Nach Absprache mit der Bauherrschaft und den Einsprechern wurde auf die Darstellung der Ueberbauung in einem Modell verzichtet, hingegen die gesamte Ueberbauung profiliert und gleichzeitig das Planauflageverfahren für Einzelbaubewilligungen durchgeführt. Die Einsprache Fährndrich im Quartiergestaltungsplan-Verfahren richtet sich gegen die geplanten Mehrfamilienhäuser Nr. 1, 2, 3 und 4. Zwischen den Einsprechern und der Bauherrschaft finden noch Verhandlungen statt. Diese Verhandlungen sind durch das vorliegende Verfahren nicht zu präjudizieren. Die geplanten Mehrfamilienhäuser Nr. 1-4 sind deshalb bezüglich feuerpolizeilichem Abstand, Gestaltung und Höhe in einem nachfolgenden ergänzenden Verfahren zu beurteilen; die diesbezüglichen Teile des Quartiergestaltungsplanes werden somit später behandelt.
7. Die Erledigung der im Baubewilligungsverfahren eingereichten Einsprachen ist Angelegenheit der Baukommission.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Gestützt auf Art. 31, Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Uri wird der Quartiergestaltungsplan unterer Winkel genehmigt. Ausgenommen von dieser Genehmigung sind die projektierten Mehrfamilienhäuser Nr. 1, 2, 3 und 4 bezüglich Gebäudehöhe, Gestaltung und feuerpolizeilichem Abstand zur Liegenschaft Fährndrich. Für diese Objekte ist dem Gemeinderat als Ergänzung zum Quartiergestaltungsplan nachträglich ein geändertes Projekt zu Genehmigung einzureichen.

2. Die folgenden Baupläne und übrigen Unterlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses:

- 2 - Plan Quartiergestaltung, 11/1, 5.4.82
- 3 - Plan Kanalisation und Werkleitung, 23-15, 25.5.82
- 4 - Plan Zufahrtsstrasse Situation 2407-1, 1.4.82
- 5 - Plan Längenprofil, 2407-2, 29.3.82
- 6 - Plan Längenprofil, 23-19, 25.6.82
- 7 - Katasterplan, 1 : 500, 23-16, 21.6.82
- 8 - Plan Ausnützungszifferberechnung vom 9.7.82
- 9 - Baubeschrieb Mehrfamilienhäuser 1-6
- 10 - Fassadenplan MFH 1-3, 23-7, 14.6.82
- 12 - Plan Fassaden MFH 4, 23-12, 15.6.82
- 14 - Plan Fassaden MFH 5-6, 23-14, 17.6.82
- 20 - Baubeschrieb Einfamilienhaus 7
- 23 - Grundrissplan 21-10, 26.5.82
- 24 - Katasterplan 23-16, 21.6.82
- 25 - Plan Vorprojekt Fassaden EF, 26.2.82
- 28 - Baubeschrieb Einfamilienhaus 9
- 29 - Plan Fassaden EFH, 19-2, 22.6.82
- 31 - Plan Grundriss 19-1, 16.6.82
- 1 - Ueberbauungsbericht, 5.3.82

3. Es werden folgende spezielle Bedingungen und Auflagen verfügt:

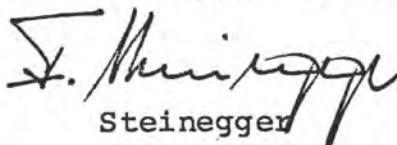
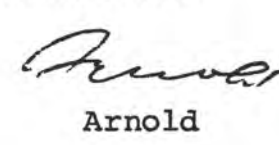
- 3.1 Für die Erschliessungsstrasse ist die separate Baubewilligung des Gemeinderates (Genehmigung zur Einfahrt in die Seestrasse) verbindlich.
- 3.2 Sämtliche geplanten Erschliessungsanlagen (Strassen, Kanalisation, Wasserversorgung, etc.) bilden ausschliesslich private Anlagen und sind von den privaten Grundstückeigentümern zu erstellen, zu betreiben und unterhalten. Die Schneeräumung ist grundsätzlich ebenfalls Sache der privaten Grundstückeigentümer. Mangels Wendemöglichkeit wird die private Erschliessungsstrasse auch von der Kehrrihtabfuhr nicht bedient.
- 3.3 Der Vertrag vom 17.9.1982 zwischen den Grundstückeigentümern Gerig, Schiller, Walker und Karcher betreffend Gewährung des Durchleitungsrechtes für die Gemeindekanalisation bildet ebenfalls Bestandteil dieses Genehmigungsbeschlusses. Ueberdies haben sich die Eigentümer der Grundstücke HB 248 Parz. 328, HB 580 Parzelle 471 und HB 538 Parzelle 474 zu verpflichten, die gemeinsame Ableitung von Abwasser der Grundstücke HB 390, 509, 536 und 345 zu dulden und zwar gegen Beteiligung an den ausgewiesenen Erstellung- und Unterhaltskosten der privaten Kanalisationsleitung.
- 3.4 Die Ausnützungsziffer über das gesamte Ueberbauungsgebiet darf 60 % nicht überschreiten.

4. Der Quartiergestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken. Ueberdies haben die Grundstückeigentümer im Grundbuch einzutragen:

Quartierbenützungsreglement, dass die gegenseitige Benützung der Gemeinschaftsanlagen, Spielplätze etc. regelt und alle Dienstbarkeiten (Näherbau- und Grenzbaurechte, Ueberfahrrechte u.a.m.).

5. Die Einsprache des Grundstückeigentümers Fährndrich vom 19. August 1982 wird im Zusammenhang mit der definitiven Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes für die Mehrfamilienhäuser Nr. 1, 2, 3 und 4 behandelt. Bezüglich Modell und Profilierung der Ueberbauung kann die Einsprache als erledigt am Protokoll abgeschrieben werden.
6. Der Baukommission wird Kompetenz erteilt, geringfügige Aenderungen zu diesem Quartiergestaltungsplan von sich aus zu beschliessen, falls sich dies bei der Behandlung der Einzelbaubewilligungsgesuche als notwendig erweist.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.
8. Mitteilung dieses Beschlusses an:
 - [REDACTED], Architekturbüro, 6460 Altdorf für sich und zuhanden der einfachen Gesellschaft unterer Winkel
 - Fürsprech [REDACTED], Bahnhofstrasse, 6460 Altdorf für sich und zuhanden [REDACTED]
 - Volkswirtschaftsdirektion Uri, 6460 Altdorf
 - Kommission für Natur-, Heimatschutz und Denkmalpflege Uri, 6460 Altdorf
 - Baudirektion Uri, 6460 Altdorf
 - Baukommission, 6454 Flüelen
9. Kopie dieses Beschlusses zur Orientierung an die Einsprecher im Baubewilligungsverfahren jedoch ohne Weiterzugsmöglichkeit gemäss Punkt 7 dieses Beschlusses.

"EINWOHNERGEMEINDERAT FLÜELEN
Präsident Gemeindeschreiber

 
Steinegger Arnold

Zustellung 11. APR. 1983